

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI PIANENGO

Provincia di Cremona



PIANO DELLE REGOLE DOCUMENTO DI PIANO STUDIO GEOLOGICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APRILE 2010

Adottato con delibera C.C. n°.....del.....

Pubblicato il.....

Approvato con delibera n°.....del.....

Pubblicato sul BURL n°.....del.....

Il sindaco:

Maria Antonia Baronchelli

Il responsabile del procedimento:

Geom. Cristina Lameri

I Progettisti:

GIORGIO SCHIAVINI

ARCHITETTO

GIOVANNI BASSI

GEOLOGO

PR O

INDICE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

I° PARTE

TITOLO I – NORME GENERALI.....	9
Articolo 1 Struttura e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT).....	9
Articolo 2 Elaborati del Piano di Governo del Territorio	9
Articolo 3 Principi interpretativi e prevalenza delle disposizioni - difformità tra disposizioni diverse	12
Articolo 4 Rapporto tra PGT E PTCP	13
Articolo 5 Definizioni generali.....	13
TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	14
Articolo 6 Struttura e contenuti del Documento di Piano	14
Articolo 7 Valenza paesistica del documento di piano.....	15
Articolo 8 Ambiti di trasformazione e riqualificazione (Ambiti speciali) -	15
Articolo 9 Perequazione urbanistica	18
Articolo 10 Compensazione urbanistica.....	19
Articolo 11 Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire	20
Articolo 12 Incentivazione	20
TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	22
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	22
Articolo 13 Struttura e contenuti del Piano delle Regole	22
Articolo 14 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole	23
Articolo 15 Facoltà di deroga e contrasto con il Piano delle Regole.....	23
Articolo 16 Utilizzazione degli indici ed aree di pertinenza	24
Articolo 17 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.....	25
Articolo 18 Opere di urbanizzazione primarie e secondarie	26
Articolo 19 Parcheggi	28
Articolo 20 Definizione degli interventi edilizi	30

20.1	Interventi di manutenzione ordinaria.....	30
20.2	Interventi di manutenzione straordinaria.....	30
20.3	Interventi di restauro e di risanamento conservativo	30
20.4	Interventi di ristrutturazione edilizia	30
20.5	Interventi di nuova costruzione	31
20.6	Interventi di ristrutturazione urbanistica	31
CAPO II – MODALITA’ D’ATTUAZIONE		31
Articolo 21	Strumenti di attuazione del Piano delle Regole	31
Articolo 22	Attuazione tramite piani attuativi	32
Articolo 23	Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato.....	33
CAPO III – PARAMETRI E INDICI URBANISTICO EDILIZI		35
Articolo 24	Definizioni	35
24.1	St - Superficie territoriale (mq).....	35
24.2	Sf - Superficie fondiaria (mq).....	35
24.3	Sm – Superficie minima di intervento.....	35
24.4	Sc - Superficie coperta (mq).....	35
24.5	Slp - Superficie lorda di pavimento (mq).....	36
24.6	It – Indice di edificabilità territoriale (mc / mq)	37
24.7	Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).....	37
24.8	If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)	38
24.9	Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).....	38
24.10	Rc - Rapporto di copertura (%)	38
24.11	Sp - Superficie permeabile (mq).....	38
24.12	V - Volume edificabile (mc).....	38
24.13	H - Altezza di un edificio (mt).....	39
24.14	S1 – superficie per l’urbanizzazione primaria (mq).....	39
24.15	S2 – Superficie per urbanizzazione secondaria (mq).....	40
24.16	Sv – Superficie di Vendita (mq).....	40
24.17	Su - Superficie utile abitabile (mq).....	40

24.18	Snr - Superficie non residenziale (mq)	40
24.19	N.p - numero di piani.....	40
Articolo 25	Filo di fabbricazione	40
Articolo 26	Df - Distanza tra fabbricati (ml).....	41
Articolo 27	Ds - Distanza degli edifici dalle strade (ml)	41
Articolo 28	Distanze dal confine di proprietà e di zona	43
Articolo 29	Costruzione a confine	43
Articolo 30	Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo standard.....	44
Articolo 31	Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	51
CAPO IV – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE		53
Articolo 32	Classificazione del territorio in ambiti urbanistici.....	53
Articolo 33	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	54
Articolo 34	Ambito Centro Storico – A.....	55
34.1	Finalità del piano	55
34.2	Classificazione delle aree interne all'Ambito Centro Storico – A.....	56
34.3	Destinazione d'uso ammesse in ambito Centro Storico	57
34.4	Modalità di attuazione	57
34.5	Modalità di intervento.....	58
34.6	Criteri e Vincoli specifici per gli interventi in ambito centro storico	64
34.7	Trasformazione di edifici ex agricoli in Ambito Centro Storico	65
Articolo 35	Ambito Residenziale consolidato esterno all'ambito del centro storico.....	66
35.1	Classificazione delle aree interne all'Ambito Residenziale consolidato – B	67
35.2	Destinazioni d'uso ammesse.....	67
Articolo 36	Ambito Residenziale consolidato a bassa densità – B1.....	67
Articolo 37	Ambito Residenziale consolidato a media densità – B2.....	68
Articolo 38	Verde privato – B3	70
Articolo 39	Ambiti produttivi consolidato – D	71
39.1	Destinazioni d'uso ammesse	71
Articolo 40	Ambiti produttivi – D1.....	71
Articolo 41	Ambito produttivo residenziale – D2	73

Articolo 42	Ambiti turistico ricettivi – D3	73
Articolo 43	Ambiti dei servizi consolidati e in progetto	74
Articolo 44	Ambiti della mobilità	74
44.1	Classificazione delle strade.....	74
44.2	Rete ciclopedonale.....	76
44.3	Rete dei percorsi poderali.....	77
44.4	Perimetro codice della strada (centro abitato).....	77
Articolo 45	Impianti per la distribuzione del carburante	78
Articolo 46	Ambiti speciali (vedi anche art. 8 allegato PR 5)	78
46.1	Ambiti di riqualificazione urbana	79
46.2	Ambiti di trasformazione	79
46.3	Piano attuativo in corso	80
Articolo 47	Ambiti agricoli - generalità	81
Articolo 48	Ambiti agricoli da PTCP – E1.....	82
Articolo 49	Ambiti agricoli di rispetto dell’edificato – E2	88
Articolo 50	Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E3.....	88
Articolo 51	Interventi per gli insediamenti agricoli esistenti negli ambiti del tessuto consolidato.....	89
Articolo 52	Edifici esistenti in ambiti agricoli e nelle aree di rispetto dell’edificato non più adibiti ad usi agricoli	90
CAPO V	NORME DI TUTELA E DI RISPETTO DELL’AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DELLE INFRASTRUTTURE.....	92
Articolo 53	Fascia di rispetto cimiteriale	92
Articolo 54	Fascia di rispetto stradale	92
Articolo 55	Disciplina di tutela acustica.....	93
Articolo 56	Fascia di rispetto delle reti tecnologiche	94
Articolo 57	Beni isolati di significato e valore storico-artistico ed ambientale oggetto di vincolo	95
Articolo 58	Ambito di Tutela e salvaguardia della Riserva Naturale “Palata Menasciutto” con la relativa fascia di rispetto	96

Articolo 59	Tutela idrologica ed idrogeologica – il fiume Serio	97
Articolo 60	Elementi costitutivi la rete ecologica	97
Articolo 61	I boschi.....	98
Articolo 62	Le scarpate morfologiche	98
Articolo 63	Disciplina paesistica.....	99
Articolo 64	Obiettivi e principi guida per il risparmio energetico	100
Articolo 65	Campo di applicazione e modalità operative per il risparmio energetico	101
CAPO VI - VARIE.....		103
Articolo 66	Norme particolari per discoteche e sale da ballo e destinazioni similari	103
Articolo 67	Modifiche e rettifiche non comportanti variante al PGT	103

ELENCO ELABORATI GRAFICI PARTE I°

PR1 - Vincoli e tutele	scala 1:5.000
PR2 - Classificazione ambiti del territorio	scala 1:5.000
PR3 - Classificazione ambiti del territorio	scala 1:2.000
PR4 - Classificazione e modalità d'intervento Ambito Centro storico	scala 1:1.000

allegato parte I^

**PR 8 ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SCHEDE DEGLI AMBITI di
TRASFORMAZIONE / RIQUALIFICAZIONE**

INDICE NORME GEOLOGICHE DI PIANO

II° PARTE

Articolo 68	Classe 2: superfici modali stabili	106
Articolo 69	Sottoclasse 3a: superfici di transizione tra le aree più depresse e le aree più stabili e rilevate	106
Articolo 70	Sottoclasse 3b: principali depressioni e testate legate alla presenza di fontanili .	107
Articolo 71	Sottoclasse: 3c golena del fiume Serio, terreni in fascia B e C del PAI soggetti a rischio idraulico	108
Articolo 72	Sottoclassi: 3d-3e corsi d'acqua e relative fasce di rispetto	110
Articolo 73	Sottoclasse 4a: pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile, zona di tutela assoluta e di rispetto	111
Articolo 74	Sottoclasse 4b: orlo di terrazzo morfologico	111
Articolo 75	Sottoclasse 4c: golena del fiume Serio, terreni in fascia A del PAI con vincolo idraulico	112
Articolo 76	Sottoclasse 4d: ex area estrattiva	113
Articolo 77	Norma di collegamento con il PAI	113
Articolo 78	Cimiteri	113
Articolo 79	Lavori di scavo e fondazione	114
Articolo 80	Opere igienico-sanitarie	115
Articolo 81	Invarianza idrogeologica ed idraulica.....	115
Articolo 82	Risposta sismica locale.....	116
Articolo 83	Aree vulnerabili da nitrati di origine zootecnica.....	117
Articolo 84	Relazione geologica	118
Articolo 85	Linee guida per la redazione della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica.....	119

ELENCO ELABORATI GRAFICI PARTE II°

PR5 – Carta di sintesi

PR6 – Carta dei vincoli di natura geologica

PR7 – Carta della fattibilità geologica e delle azioni di piano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI PIANENGO

Provincia di Cremona



PIANO DELLE REGOLE e DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARTE I °

Il sindaco:

Maria Antonia Baronchelli

Il responsabile del procedimento:

Geom. Cristina Lameri

GIORGIO SCHIAVINI

A R C H I T E T T O

Via Piacenza n.23

Crema

Tel: 0373 83271

Fax: 0373 83271

dueunostudio@gmail.com

TITOLO I – NORME GENERALI

Articolo 1 Struttura e contenuti del Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento principe che definisce le linee guida fondamentali e di dettaglio dello sviluppo e dell'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale.

Il PGT (Piano del governo del territorio) si compone di tre atti:

- Il Documento di Piano;
- Il Piano delle Regole;
- Il Piano dei Servizi.

Costituiscono parte integrante del PGT:

- il Quadro conoscitivo;
- la Valutazione Ambientale Strategica;
- lo studio di incidenza riguardante il SIC;
- i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo.

Costituiscono documenti concorrenti e/o correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica (Studio geologico);
- lo Studio per il riconoscimento del reticolo idrico minore e regolamento di polizia idraulica (Studio reticolo idrico minore);
- il Piano comunale di azionamento acustico;
- il Piano urbano di gestione dei servizi del sottosuolo (PUGSS);
- le Norme vigenti in materia.

Articolo 2 Elaborati del Piano di Governo del Territorio

- Il **DOCUMENTO DI PIANO** è costituito dai seguenti elaborati :

DPo - Relazione illustrative: suddivisa in parte A “quadro conoscitivo ed orientativo” e parte B “assetto strategico per lo sviluppo del territorio ed elaborati di progetto”

Elaborati grafici PARTE A :

- DP1 Planimetria di inquadramento territoriale
- DP2 Quadro di sintesi della pianificazione sovracomunale
- DP3 Estratto PTdA: carta delle naturalità, della rete ecologica, del verde urbano e delle piste ciclopedonali

- DP4 Mosaico dei PRG dei comuni confinanti
- DP5 Sistema viabilistico e rete della mobilità esistente
- DP6 Carta delle tutele e delle salvaguardie
- DP7 Lettura della crescita storica dell'edificato
- DP8 Individuazione delle criticità, dei vincoli e delle fasce di rispetto
- DP9 Uso del suolo in ambito storico
- DP10 Uso del suolo esterno al perimetro dell'urbanizzato e tipologie edilizie del tessuto insediativo
- DP11 Il sistema paesistico ambientale e le emergenze ambientali
- DP12 Estratto PTdA: carta condivisa del paesaggio
- DP13 Unità di paesaggio
- DP14 Estratto azzonamento parco del Serio

Elaborati grafici PARTE B:

- DP15 Previsioni di piano in scala 1:5.000
- DP16 Previsioni di piano in scala 1:2.000
- DP17 Tavola di coerenza al Parco del Serio

Allegati al Documento di Piano:

Studio Geologico

- Costituiscono approfondimento specifico relativamente alla componente paesistico-ambientale del PGT i seguenti elaborati costituenti la **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA** :

VAS 0 - Rapporto ambientale

Elaborati grafici VAS:

VAS 1 Interventi di piano

VAS 2 - Studio di incidenza (SIC) Palata Menasciutto

VAS 3 - Sintesi non tecnica

- Costituiscono elaborati del **PIANO DEI SERVIZI** :

PS0 - Relazione illustrativa

Elaborati grafici Piano dei Servizi :

- PS1 Attrezzature pubbliche e di interesse generale ESISTENTI (scala 1:5000)
- PS2 Attrezzature pubbliche e di interesse generale ESISTENTI (scala 1:2000)
- PS3 Attrezzature pubbliche e di interesse generale IN PROGETTO (scala 1:5000)
- PS4 Attrezzature pubbliche e di interesse generale IN PROGETTO (scala 1:2000)

PS5 - Norme di attuazione del Piano dei servizi

- Costituiscono elaborati del **PIANO DELLE REGOLE**:

PR0 - Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Elaborati grafici parte I°:

- PR1 Vincoli e tutele 1:5.000
- PR2 Classificazione ambiti del territorio 1:5.000
- PR3 Classificazione ambiti del territorio 1:2.000
- PR4 Classificazione e Modalità di intervento Ambito del Centro Storico 1:1.000

PR0 - Norme tecniche di attuazione dello studio geologico parte II°

Elaborati grafici parte II°:

- PR5 Carta di sintesi
- PR6 Carta dei vincoli di natura geologica
- PR7 Carta della fattibilità geologica e azioni di piano

Gli elaborati costituenti gli strumenti correlati e concorrenti di cui all'Articolo 1 e la coerenza degli stessi sono definiti nei rispettivi documenti.

Articolo 3 Principi interpretativi e prevalenza delle disposizioni - difformità tra disposizioni diverse

Le norme e i documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro corpo fondamentale, indicazioni che hanno valore di norma cogente e che assumono quindi carattere prescrittivo nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

A questo tipo di norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono carattere di indirizzo (Documento di Piano), in virtù della facoltà normativa che il recente apparato legislativo regionale permette, ovvero il poter indicare criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica.

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore indicativo/orientativo, in funzione del documento in cui esse vengono indicate, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal PGT

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali ed esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone come obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma, anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle di PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del PGT prevalgono:

- Fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- Fra tavole di Piano e Relazione, quest'ultima.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso in contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni di PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio della specialità.

Articolo 4 Rapporto tra PGT E PTCP

Il DP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.

Il PGT pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Articolo 5 Definizioni generali

Le seguenti definizioni generali valgono per tutti i documenti costituenti il PGT.

1 - Obiettivi generali

Rappresentano l'insieme delle politiche dell'Amministrazione Comunale a medio e lungo termine.

Trattasi di obiettivi "generali" in senso sia geografico (ovvero riferiti all'intero territorio comunale) sia strategico (ovvero finalizzati al raggiungimento di traguardi quantitativi o qualitativi attraverso una pluralità di azioni e di interventi).

Gli obiettivi generali hanno una struttura e un grado di definizione congruente con il livello strategico dell'indicazione e sono articolati e declinati dagli obiettivi specifici.

2 - Obiettivi specifici

Sono le finalità da raggiungere all'interno di una specifica azione, ambito geografico o intervento di trasformazione e costituiscono riferimento esplicito per l'attuazione della singola previsione.

3 - Azioni

Rappresentano un insieme di interventi caratterizzati dalla stessa finalità e orientati al medesimo obiettivo anche da effettuare su aree o ambiti territoriali diversi. Costituiscono una "famiglia di interventi".

4 - Interventi puntuali

Sono le singole trasformazioni o le attività urbanistiche riferite ad una specifica area geografica o ad una tematica (infrastrutture, insediamenti, agricoltura, ecc.). Costituiscono la definitiva attuazione degli obiettivi di Piano.

TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 6 Struttura e contenuti del Documento di Piano

Nel Documento di Piano sono espresse le scelte di carattere strategico per il governo, la pianificazione, la programmazione e la gestione del territorio comunale volte a orientare lo sviluppo territoriale, sociale ed economico nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali e culturali.

Il documento di Piano costituisce riferimento principale per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali o di settore.

Gli obiettivi e le strategie contenute nel Documento di Piano sono rivolti all'intero territorio comunale e possono avere influenza anche sulle scelte d'ambito sovra comunale.

Il Documento di Piano esprime le proprie scelte attraverso direttive che sono di due tipi:

Indicative: indicano una soluzione di riferimento all'interno della quale muoversi per compiere una scelta definitiva. In pratica lo strumento urbanistico definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che vengono poi articolate e approfondite nella fase attuativa, ovviamente nel rispetto del principio espresso dalla direttiva indicativa.

Puntuali: sono le scelte che possono o devono essere già definite direttamente nel Documento di Piano perché ritenute sufficientemente mature e approfondite; in quanto di natura prioritaria e irrinunciabile; perché da esse dipendono anche altre scelte di piano che non possono essere modificate.

Il Documento di Piano detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica così come contenuta nell'Articolo 8 e nell'allegato PR 5.

Per gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione il Documento di Piano rimanda alla predisposizione dei piani attuativi per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- l'assetto urbanistico definitivo e le destinazioni d'uso (principali e non ammesse) per ciascuna area di intervento specificando e dettagliando quanto già indicato nelle schede di cui all'allegato PR 5;
- i parametri urbanistici ed edilizi non predefiniti dal DP, da rispettare all'interno sia dell'ambito sia delle singole aree di intervento;
- le modalità di intervento per gli edifici, le aree non edificate e la componente paesistico-ambientale;
- la definizione delle specifiche misure o interventi compensativi.

Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:

- l'individuazione di specifiche classificazioni;
- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
- l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.

Il Documento di Piano, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al Piano dei Servizi per:

- l'individuazione delle azioni specifiche;
- la sostenibilità economica delle previsioni.

Articolo 7 Valenza paesistica del documento di piano

Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Alle componenti paesistiche ambientali si applicano le disposizioni relative alla tutela contenute nel Piano delle Regole.

Articolo 8 Ambiti di trasformazione e riqualificazione (Ambiti speciali) vedi allegato PR 8

Per ogni ambito di trasformazione e riqualificazione il DP propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il tessuto circostante. In tali ambiti il DP prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dall'attuazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Il Documento di Piano individua due tipologie di Ambiti: gli Ambiti di Trasformazione (sia a destinazione residenziale che produttiva/commerciale) e gli Ambiti di Riqualificazione (sia a destinazione residenziale che turistico-ricettivo).

Gli Ambiti di Trasformazione si riferiscono a nuove aree edificabili esterne al tessuto edificato esistente.

Gli Ambiti di Riqualificazione riguardano il tessuto edificato esistente che comprende sia il nucleo storico che il tessuto insediativo consolidato con le eventuali aree intercluse e non.

In attuazione dei principi della L.R. 12/2005 il Comune di Pianengo intende adottare nella gestione del Piano di Governo del Territorio dei criteri di perequazione – incentivazione - compensazione oltre alla mitigazione/riqualificazione ambientale.

Il Documento di Piano individua tutti gli ambiti di trasformazione/riqualificazione, sia a destinazione residenziale, produttivo/commerciale, turistico ricettivo.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse , alla volumetria o superficie lorda di pavimento (Slp) e alla superficie coperta massima ammissibile sono indicate nelle rispettive schede.

Ad ogni ambito di trasformazione/riqualificazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di volume edificabile e /o di superficie lorda di pavimento (Slp) per gli ambiti residenziali e di superficie lorda di pavimento (Slp) nell'ambito produttivo/commerciale, turistico ricettivo, in funzione della superficie territoriale/fondiarie dell'ambito medesimo.

La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito, con l'applicazione dei bonus urbanistici (incentivazione).

Gli interventi negli ambiti di trasformazione e riqualificazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi. I piani attuativi possono essere oggetto di stralci funzionali. Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica. Per l'ambito di trasformazione produttiva/commerciale e ambiti di riqualificazione turistico - ricettivo il piano attuativo può essere di iniziativa sia privata sia pubblica.

La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione e riqualificazione deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i bonus urbanistici (misure di incentivazione) e per quali tipologie di bonus e relativi massimali.

Alla documentazione di inizio della procedura dovrà inoltre essere allegata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva – se realizzate dall'operatore - le opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione e/o le opere finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato (standard di qualità ambientale). La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità dell'attribuzione dei "bonus urbanistici", che l'entità degli stessi (con il massimo del 15% della

volumetria di progetto e comunque non oltre la volumetria ammessa ad esclusione degli ambiti di riqualificazione), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai "bonus urbanistici".

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- a) devono essere prioritariamente attuati gli obiettivi dell'amministrazione comunale (puntuale azioni di piano);
- b) la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione ambientale;
- c) le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.

Il PR definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.

Gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione individuati nell'elaborato D15 - 16 – previsioni di piano sono regolati dalle schede individuate nell'allegato PR 8 .

Articolo 9 Perequazione urbanistica

In attuazione a quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 12/2005 il Comune di Pianengo adotta il criterio di perequazione urbanistica di comparto, che trova applicazione nell'Ambito di Trasformazione / Riqualificazione e negli interventi soggetti a Piani Attuativi.

L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It) all'intera area compresa nella perimetrazione indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o all'interno dello strumento attuativo. L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

Il volume edificabile o la SIp assegnati a ciascun Ambito di trasformazione/riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, compresi gli eventuali incrementi per l'attribuzione dei bonus urbanistici, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'Ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, e senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'Ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

E' ammesso il trasferimento di volume/SIp da un Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, ad un altro purchè in ciascun ambito non si superi la densità massima ammessa.

L'istituto della perequazione si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi.

La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

Il modello perequativo proposto presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico suddivise in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (standard quantitativo) ed una seconda all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica (standard qualitativo), in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

Nell'applicare tale dispositivo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complesso progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano.

Le aree da destinare a servizi vengono suddivise in due grandi categorie:

- Aree per servizi di previsione del PGT;
- Aree per servizi da recuperare all'interno degli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ e dei Piani Attuativi del PGT.

Mitigazione/Incremento della qualità ambientale

All'interno dello standard qualitativo è prevista una quota per mitigazione o incremento della qualità ambientale pari al 35% dello stesso standard qualitativo da destinare alla realizzazione di :

- siepi e filari,
- boschi,
- recupero di aree naturali ,
- riqualificazione ambientale di tratti di roggia interni ed esterni all'edificio,
- riqualificazione di percorsi poderali di connessione alla rete degli itinerari del Parco del Serio,
- opere di ingegneria naturalistica.

In via prioritaria l'Amministrazione comunale ha individuato i seguenti possibili interventi di incremento della qualità ambientale e paesaggistica:

- riqualificazione roggia Molinara nel tratto urbano;
- rimboschimento della nuova area a servizio localizzata tra il cimitero e via San Bernardino da Siena;
- riqualificazione ambientale e scultorea del Parco degli Uccellini.

Articolo 10 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale e non incluse negli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, una potenzialità edificatoria teorica espressa in mc o mq trasferibile sulle aree ricomprese nell'Ambito di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

In caso di cessione al Comune di aree da destinare a servizi e attrezzature esterne agli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi, il Comune rilascerà un documento comprovante il volume/ SIp cui ha diritto la proprietà cedente. Tale volume/SIp potrà essere liberamente venduto, anche frazionato, negli Ambiti di Trasformazione/Riqualificazione/ interventi soggetti a Piani Attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica o si Slp territoriale massima.

Articolo 11 Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire

La capacità edificatoria teorica di cui al precedente art.10 si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a “infrastrutture pubbliche”, individuate nell'elaborato progettuale del Piano dei Servizi, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.

I proprietari detentori dei diritti volumetrici di cui al comma precedente, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, ai soggetti attuatori degli “Ambiti di trasformazione e riqualificazione” .

Il Comune di Pianengo, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella propria disponibilità. I diritti edificatori verranno ceduti negli “Ambiti di Trasformazione” per il raggiungimento dell'indice territoriale massimo di edificazione e negli “Ambiti di Riqualificazione” come ulteriore aggiunta all'indice massimo di edificazione, questo al fine di incentivare il recupero del patrimonio esistente.

I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree e strutture destinate a servizi pubblici, per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione/riqualificazione e/o la cessione gratuita al comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità, tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.

Articolo 12 Incentivazione

L' istituto dell'incentivazione ha lo scopo di favorire la qualità dell'intervento ed ha la valenza di “bonus” urbanistico (fino ad un massimo del 15% della volumetria di progetto), ossia di maggiori diritti edificatori , a fronte del conseguimento di:

- benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente dovuti nell'attuazione di piani attuativi a prevalente destinazione residenziale finalizzati alla riqualificazione urbana consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o nella realizzazione di una quota pari al 10% del volume di edilizia convenzionata. In tal caso è riconosciuto un incremento del 10% della volumetria di progetto presentata nel Piano Attuativo;

- interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici ricadenti in Classe A ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30-08-2007 e DGR VIII/5773 del 31-10-2007 e DGR 8 / 8745 del 22-12-2008) da attuarsi nell'ambito di Piano Attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nell'ambito del centro storico) in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria di progetto;
- nell'ambito produttivo, produttivo/commerciale e turistico – ricettivo può essere incrementato del 10 % il Rapporto di copertura (Rc) d'ambito, nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 15% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 13 Struttura e contenuti del Piano delle Regole

Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il PR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'Articolo 32.

Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive e gli obiettivi definiti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi;
- deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS.

Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal Documento di Piano, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

Articolo 14 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si compone di due parti:

Parte I° Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e del Documento di Piano:

- PRo Norme tecniche di attuazione parte I°

Elaborati grafici parte I°:

- PR1 Vincoli e tutele 1 : 5000
- PR2 Classificazione ambiti del territorio 1 : 5000
- PR3 Classificazione ambiti del territorio 1 : 2000
- PR4 Classificazione e Modalità di intervento Ambito del Centro Storico 1 : 1000

Parte II° Norme geologiche di piano:

- PRo Norme geologiche di piano parte II°

Elaborati grafici parte II°:

- PR5 Carta di sintesi
- PR6 Carta dei vincoli di natura geologica
- PR7 Carta della fattibilità geologica e delle azioni di piano

I sopra indicati elaborati hanno carattere prescrittivo.

Sono parte integrante del PR gli elaborati costituenti lo Studio Geologico, lo Studio inerente il Reticolo Idrico Minore, il Piano di Azzonamento Acustico e il PUGSS.

Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle NTA, valgono queste ultime.

Articolo 15 Facoltà di deroga e contrasto con il Piano delle Regole

Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della L. regionale 12/2005.

Gli immobili che alla data di adozione del presente Piano delle Regole risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria

e straordinaria, così come definiti dall'Articolo 20.1 – 20.2. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.

I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente Piano delle Regole conservano la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza, fatto salvo quanto meglio dettagliato all' articolo 46.3.

Possono comunque essere adeguati al Piano delle Regole attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

Articolo 16 Utilizzazione degli indici ed aree di pertinenza

Le aree individuate dagli elaborati del Piano delle Regole o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità ($it\ mc/mq$) o di utilizzazione territoriale ($ut\ mq / mq$) e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

L'area di pertinenza potrà, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenesse necessario, venire vincolata alla relativa edificazione in modo da non potere più essere utilizzata ai fini edificatori anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà. Pertanto, i richiedenti nuove opere edilizie, su richiesta dell'Amministrazione, dovranno presentare al Comune, atto pubblico trascritto a cura e spese del richiedente a favore del Comune di Pianengo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree di pertinenza dell'edificio costruendo. L'area di pertinenza di un fabbricato può essere costituita da proprietà di terzi purché contigue all'area di intervento. In tal caso l'atto di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

La contiguità non è richiesta nel caso di edificazione agricola in area agricola.

Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente Piano delle Regole, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di capacità edificatoria assegnata l'area di pertinenza si desume:

- dalle schede degli Ambiti di riqualificazione;
- dagli elaborati PR2 e PR3 “Classificazione ambiti del territorio” e PR4 “Classificazione e Modalità di intervento Ambito del Centro Storico”;
- dagli elaborati costituenti il piano attuativo o accordo negoziale avente valore di piano attuativo.

La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di edificabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PR o dal DP mediante assegnazione di un Volume o di una Slp massimi realizzabili.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.

La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza.

Nel caso l'area di pertinenza comprenda parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, occorre che gli aventi titolo producano apposito atto, registrato e trascritto a loro cura e spese, che documenti l'utilizzo della capacità edificatoria così acquisita.

Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti norme.

I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.

Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico nonché tra aree non contermini ad eccezione di quelle agricole.

Articolo 17 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi:

- Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti;
- Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato
- Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.

In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.

L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

L'amministrazione comunale ha individuato un'area precisa (vedi Piano dei Servizi) destinata a "Impianti tecnologici" ove ubicare tali tipologie di impianti che comunque potranno essere localizzati nei soli ambiti a destinazione produttiva artigianale.

Articolo 18 Opere di urbanizzazione primarie e secondarie

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

L'edificazione, ove ammessa, é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione o quantomeno prima dell'utilizzo degli ambienti.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
- b) le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- c) gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- d) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- e) la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- g) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- h) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- i) la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- j) cavedi multi servizi ;

k) spazi di verde attrezzato a servizio delle abitazioni.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva della città.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) scuole del primo ciclo;
- d) scuole del secondo ciclo;
- e) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- f) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali, ecc.);
- g) impianti per il gioco e lo sport;
- h) aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- i) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale, ecc.);
- j) presidi per la sicurezza pubblica;
- k) chiese e altri edifici religiosi;
- l) impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani speciali pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate.

Articolo 19 Parcheggi

È ammessa a cura dell'amministrazione comunale l'attrezzatura a parcheggio pubblico in sedi stradali per la parte che supera la larghezza minima prevista dal PGT (integrato dal nuovo codice della strada) o in piazze cittadine.

Nelle aree destinate a strade di livello superiore, nelle piazze è altresì ammessa la costruzione di parcheggi sotterranei, purché le relative rampe di accesso non disturbino la viabilità.

I parcheggi pubblici di cui al presente comma e quelli comunque ricadenti in zona Sp o in aree pubbliche, potranno essere realizzati e gestiti anche da privati sulla base di specifici accordi da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Negli interventi di nuova costruzione devono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad esclusivo servizio degli edifici insediati, in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione e comunque dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle Regioni e ai Ministeri dell'Ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.

Si richiama altresì la possibilità da parte dei privati della realizzazione di parcheggi su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse nel rispetto dell'art. 9 - comma 4 - della Legge n.122/1989 e successive modifiche e integrazioni.

Nei piani esecutivi sono dovuti, oltre ai parcheggi privati, gli standards a parcheggio nelle misure e con le modalità stabilite per ciascun piano esecutivo.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, è vietato ridurre le superfici a parcheggio esistenti comunque in misura non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione ed in ogni caso dovranno essere garantiti almeno due posti auto per ogni unità abitativa.

Nel caso di edifici a destinazione mista la superficie totale degli spazi a parcheggio risulta dalla somma delle relative superfici di competenza.

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, nelle ristrutturazioni, negli interventi di ampliamento dell'esistente, nei cambi di destinazione d'uso (anche senza opere murarie) e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non agibili) devono essere previsti spazi per il parcheggio pubblico in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

- Residenza _____ Min. 5 mq / abitante

- Attrezzature commerciali di vicinato _____ Min. 50 % della SIp
- Attrezzature commerciali medie strutture di vendita _____ Min. 75 % della SIp
- Uffici e attività terziarie _____ Min. 70% della SIp
- Attività produttive _____ Min. 20 % della SIp
- Attrezzature ricettive _____ Min. 1 posto auto ogni tre utenti ed in ogni caso non inferiore al 50 % della SIp
- Attrezzature di interesse generale _____ Min. 70% della SIp e comunque non inferiore a 1 posto auto ogni 3 utenti

I parcheggi ad uso pubblico o privato previsti dalla legge e dai piani esecutivi possono essere realizzati:

- a) in appositi sili;
- b) nei piani scantinati, seminterrati, interrati o terreni di edifici (non nel piano porticato) e nel sottosuolo degli spazi a verde;
- c) in box in muratura appositamente costruiti o allo scoperto nei cortili e in giardini con espresso divieto di sistemarvi box in lamiera.

I parcheggi allo scoperto non possono essere costituiti da vaste aree nude asfaltate ma debbono avere distinte al loro interno corsie di accesso dai posti di sosta; in particolare solo le corsie di accesso potranno essere asfaltate, mentre lo spazio adibito alla sosta dovrà avere pavimento filtrante.

Tale spazio deve inoltre essere protetto con alberatura nella misura minima di un filare di alberi di medio fusto (1 ogni 5 mt. al minimo) per ogni fila o doppia fila affacciata di posti macchina.

Articolo 20 Definizione degli interventi edilizi

In riferimento all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005 gli interventi edilizi sono così definiti:

20.1 Interventi di manutenzione ordinaria

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, perché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

20.2 Interventi di manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

20.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

20.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

20.5 Interventi di nuova costruzione

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto di seguito previsto al punto "f";
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

20.6 Interventi di ristrutturazione urbanistica

Interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPO II – MODALITA' D'ATTUAZIONE

Articolo 21 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Attività edilizia libera secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Permesso di costruire convenzionato nel caso di interventi in cui è richiesto il reperimento di un ulteriore nuovo standard urbanistico per insufficienza di quello esistente.
- Permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.60 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati.

Articolo 22 Attuazione tramite piani attuativi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

- ambiti di trasformazione e di riqualificazione, così come definiti e individuati dal DP;
- ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PR;
- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un piano attuativo.

Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PS.

Nel Piano delle Regole sono individuati gli ambiti dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano.

In tutte le zone omogenee il consiglio comunale con apposita deliberazione anche in richiesta di uno o più proprietari può individuare successivamente all'approvazione del PGT singoli immobili e/o complessi edilizi, isolati ed aree più vaste e creare una unità di azionamento da assoggettare a piano di recupero pubblico o privato.

Il volume o la SIp realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme di ciascun ambito.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione degli standard all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale è stabilita dal relativo piano attuativo facendo riferimento agli indici di cessione applicati agli ambiti soggetti a trasformazione e/o riqualificazione urbanistica.

In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT (vedi art.76).

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT all'interno del tessuto urbano consolidato possono essere oggetto di lievi rettifiche del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.

I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento negli elaborati grafici di PGT.

Necessitano di preventiva variante ai piani attuativi le seguenti fattispecie:

- modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso;
- aumento del dimensionamento globale dell'intervento;
- riduzione della dotazione di aree per servizi .

Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nelle norme vigenti in materia.

I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione.

Articolo 23 Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

Nei casi in cui gli interventi edilizi riguardano immobili ricadenti in zone di particolari caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi e/o di particolare valore ambientale, le norme dell'ambito assoggettano gli interventi stessi al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/2005, art. 10, comma 2.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere il permesso di costruire convenzionato quando vi è presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

CAPO III – PARAMETRI E INDICI URBANISTICO EDILIZI

Articolo 24 Definizioni

24.1 St - Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva del comparto edificatorio o di un lotto interessato da interventi urbanistici attuativi escludendo dal calcolo le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Documento di Piano eventualmente ricadenti all'interno del perimetro. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

24.2 Sf - Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie edificabile di un lotto, al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Eventuali percorsi pedonali, spazi porticati assoggettati a pubblico passaggio e accessi di emergenza sono inclusi nella superficie fondiaria del lotto.

24.3 Sm – Superficie minima di intervento

È la misura minima della superficie oggetto di intervento

24.4 Sc - Superficie coperta (mq)

E' la superficie di un edificio compresa entro il profilo più esterno delle pareti o della linea retta esterna ai pilastri, misurata in proiezione orizzontale. Sono esclusi dal calcolo gli aggetti aperti con sporgenza non superiore a m. 1,20; per sporgenze maggiori si considera la superficie della parte eccedente a m. 1,20 misurata rispetto all'estremità dello sporto.

Le proiezioni al suolo degli sporti chiusi con pareti opache o vetrate si computano interamente ai fini della superficie coperta. In caso di pensilina isolata si computa l'intera superficie misurata in proiezione orizzontale. Non si terrà invece conto degli edifici, o parti di essi, la cui emergenza non sia maggiore di m. 1,20 rispetto alla quota del terreno circostante.

Non rientrano nel calcolo della superficie coperta le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (coperture scale esterne di accesso ai soli piani interrati, ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 9 mq complessivi, l'altezza all'intradosso di copertura non superi i 2,20 mt. e non ostruisca no visuali viabilistiche.

24.5 Slp - Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici, di tutti i singoli piani, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali o della linea retta esterna ai pilastri di un edificio .

Il computo della Slp terrà conto delle seguenti integrazioni:

- a) Volumi tecnici : non viene computata in Slp la superficie degli spazi definiti "volumi tecnici" (essi comprendono i vani ove sono ubicati gli impianti tecnologici ad es.: locale macchine ascensore, centrale termica, centrale elettrica, autoclave, ecc.). In tali vani non é ammessa permanenza continua di persone. I vani ascensore e i vani scala vengono invece compresi sia nel computo delle superfici che dei volumi ai vari piani. Non vengono considerati volumi tecnici e quindi rientrano nel calcolo della Slp: cisterne , carri ponte, manufatti prefabbricati e non, adibiti alle necessità produttive anche esterni all'involucro edilizio.
- b) Sottotetti : vengono computate le superfici degli spazi aventi altezza interna superiore a m. 2,00, misurata dal pavimento all'intradosso della soletta di copertura, senza tenere conto di eventuali controsoffittature; il sottotetto viene comunque computato nella Slp quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della Slp non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di superficie superiore a mq 0.50.
- c) Piani interrati e seminterrati: non saranno computati, al fine del calcolo delle Slp gli spazi posti al piano terra, interrati o seminterrati aventi altezza interna non superiore a m. 2,40 , misurata dal pavimento al soffitto e senza tenere in considerazione eventuali controsoffittature. Si considera piano seminterrato la parte di edificio la cui emergenza non sia superiore a m. 1,20 misurata dalla quota delle strade all'intradosso del solaio.
- d) Porticati: vengono computati quale superficie coperta fino alla linea retta passante per il profilo esterno dei pilastri.
- e) Pensiline : la superficie coperta da pensiline, gronde e sporti in genere, non viene computata fino ad una profondità di m. 1,20 rispetto al fabbricato principale al quale sono collegate. Per sporgenze superiori a m. 1,20 si computa la parte che eccede detta profondità . In caso di pensilina isolata non si tiene conto nella superficie coperta degli sporti la cui dimensione minore non sia superiore a mt. 1,20, per larghezze maggiori si computa l'intera superficie misurata in proiezione orizzontale.
- f) Balconi, logge e terrazze : la superficie di balconi e terrazze non viene computata nel calcolo della Slp. Gli sporti e le logge chiusi su più di due lati vengono computati interamente. Potranno essere

concesse deroghe in ottemperanza ai disposti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Inoltre non sono conteggiati nel computo della SIp:

- g) I parcheggi privati di cui all'Articolo 19;
- h) Le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- i) Nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici ;
- j) Non sono conteggiati ai fini del calcolo della SIp i rivestimenti a cappotto e simili così come definiti dal Dlgs n 115/08 attuazione della direttiva 2006/32/ce relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia.

Qualora gli elementi o gli spazi di cui ai punti precedenti non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili ai fini della SIp.

24.6 It – Indice di edificabilità territoriale (mc / mq)

Rappresenta il rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale (St) di un ambito subordinato a piano attuativo ed è espresso in mc / mq:

$$I.t. = V / S.t.$$

24.7 Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la massima SIp realizzabile per metro quadrato di St.

$$Ut = SIp/St$$

24.8 If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

Rappresenta il rapporto tra il volume edificabile e la superficie fondiaria di un lotto ed é espresso in mc./mq.:

$$I.f. = V / S.f.$$

24.9 Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di Sf.

$$Uf = Slp/Sf$$

24.10 Rc - Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, massimo realizzabile , espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di un edificio e la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza interessata dall'intervento.

$$Rc = Sc / Sf$$

24.11 Sp - Superficie permeabile (mq)

È l'area destinata a verde o a pavimentazione drenante (giardino, prato, ect) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, e costruzioni sotterranee.

24.12 V - Volume edificabile (mc)

Ai fini della verifica degli indici di edificabilità, il volume di un edificio ad uso residenziale e terziario, si ottiene moltiplicando la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di ogni parte dell'edificio per un'altezza teorica dell'interpiano di mt 3,00.

L'altezza reale minore o maggiore non ha conseguenze sul volume tranne nel caso che un piano, una parte di esso o anche un semplice locale, raggiungano l'altezza netta interna di mt 4,70 o altezze maggiori. In questo caso, poiché è consentito costruire un soppalco al di sopra di parte della superficie alla quale corrisponde detta altezza, la superficie teorica del soppalco dovrà essere sommata a quella del piano ad essa relativo e moltiplicata per l'altezza teorica di mt. 3,00. La percentuale di area soppalcabile varia linearmente dal 50% al 100% in relazione alla variazione di mt. 4,70 a mt. 5,70 dell'altezza netta dei locali.

Per altezze maggiori, verificandosi la possibilità di realizzazione di un piano ulteriore, il volume verrà calcolato raddoppiando la superficie prevista per l'altezza teorica di mt. 3,00.

Per gli edifici a funzione produttiva, commerciale, turistico ricettiva, ricreativa di intrattenimento spettacolo, agricola e servizio di interesse generale, il volume si calcola moltiplicando la Slp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Per "Volume esistente", (Volume geometrico) nel caso di edifici compresi nell'Ambito Storico, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la superficie coperta (S_c) per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

In applicazione dell'art. 27 della LR 12/2005 la definizione di cui al comma precedente si estende anche alla "volumetria preesistente" negli Ambiti agricoli nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia .

Dal calcolo volumetrico sono esclusi i seguenti spazi:

i volumi relativi alle superfici che non costituiscono S_{lp} , i volumi tecnici, ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile, destinati ad impianti tecnologici e altre opere di servizio necessarie all'edificio.

24.13 H - Altezza di un edificio (mt)

Al fine della verifica dell'altezza massima di un edificio si considera la differenza tra la quota all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura del piano utile più alto (si intende piano utile se la superficie di pavimento rientra nel calcolo della S_{lp}) e la quota media delle strade, o dei marciapiedi, se esistenti, che delimitano il lotto di pertinenza dell'edificio. In assenza di strade circostanti si considera la quota media del terreno esistente sia del lotto considerato che di quelli confinanti.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza compatibilmente con le esigenze ambientali: i tracciati di elettrodotti, i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici) i pennoni ed i campanili.

Nelle zone a funzione produttiva l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'extradosso della copertura, fermo restando la possibilità in deroga per gli impianti tecnologici posti sopra la copertura per un'altezza comunque massima di mt 2.60 rispetto alla stessa (extracorsa ascensori, serbatoi idrici, carro ponte, ecc..).

In presenza di sottotetto con altezza media interna superiore a m. 2,00 si considera la quota media all'intradosso del soffitto inclinato o accidentato, senza tenere conto di eventuali controsoffittature.

Nel caso di edifici a gradoni si procede alla verifica dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica.

Eventuali muri di protezione di terrazzi o di coronamento non sono considerati ai fini dell'altezza dell'edificio purché non abbiano altezza superiore a m. 1,20 rispetto all'estradosso del solaio o della copertura ovvero al pavimento del terrazzo dal quale emergono; in caso di altezza maggiore si considererà la parte eccedente a m. 1,20.

24.14 S1 – superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

PRO PIANO DELLE REGOLE - DOCUMENTO DI PIANO - STUDIO GEOLOGICO –

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite dall'art. 44 c. 3 della L regionale 12/2005

24.15 S2 – Superficie per urbanizzazione secondaria (mq)

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite dall'art. 44 c. 4 della L regionale 12/2005

24.16 Sv – Superficie di Vendita (mq)

Si definisce superficie di vendita l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita comprensiva della superficie di esposizione o occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

24.17 Su - Superficie utile abitabile (mq)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

24.18 Snr - Superficie non residenziale (mq)

E' la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, locali per impianti tecnologici, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

24.19 N.p - numero di piani

Al fine della verifica del numero di piani edificabili nelle singole zone, si devono computare i piani con caratteristiche di abitabilità.

Il numero di piani di un edificio si intende il massimo riscontrabile nelle diverse sezioni verticali dell'edificio, escludendo dal computo i piani interrati e seminterrati con destinazione d'uso che non prevede permanenza continua di persone (che non sono computabili nel calcolo della volumetria), i piani terra con altezza interna non superiore a m. 2,40; i sottotetti con altezza media interna non superiore a m. 2,00 ed eventuali volumi tecnici.

Articolo 25 Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,20 m.

Articolo 26 Df - Distanza tra fabbricati (ml)

Si definisce “distanza” quella misurata in squadra, dal filo di fabbricazione di una costruzione fino al filo di fabbricazione di un’altra costruzione.

Per gli interventi di nuova costruzione, , è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate di 10,00 m; per gli ampliamenti e sopralzi e altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente purchè tra le pareti finestrate vi sia almeno 10 mt..

È altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 mt : tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Tali distanze minime non si applicano al nucleo di antica formazione, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di piani attuativi convenzionati.

I nuovi allevamenti dovranno rispettare le distanze dagli ambiti residenziali, produttivi e dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d’Igiene e dall’art. 18 delle normativa del PTCP.

Articolo 27 Ds - Distanza degli edifici dalle strade (ml)

È la distanza tra il filo di fabbricazione, misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore a m 1,20, di una costruzione ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato devono osservare le distanze minime dal confine stradale (così come previsto dall’art. 3 comma 1.10 Dlgs 285/1992) o dal limite di previsione di nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.

All'interno del perimetro del centro abitato e negli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le distanze dal confine stradale prescritte dalla normativa di ambito.

Lungo le strade vicinali e consortili le distanze di protezione dal confine stradale sono così fissate:

- a) per gli edifici, minimo mt. 15,00:
- b) per i manufatti in genere e le recinzioni, minimo mt. 5,00, salvo i casi in cui è presente un pozzo irrigatore lungo la strada, per cui è possibile realizzare gli interventi sull'argine esterno rispetto alla strada;
- c) per le siepi e le alberature, minimo mt. 3,00.

All'interno del centro abitato la distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La distanza minima dal confine stradale deve rispettare le seguenti misure:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:

- allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- allineamenti espressamente previsti dal PGT.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.

Gli edifici costruiti in fregio alla strada pubblica potranno avere altezza massima pari alla larghezza della strada stessa.

Per gli altri edifici compresi nel perimetro del centro storico, le altezze saranno determinate dai Piani Particolareggiati indipendentemente dalla larghezza delle strade, e del rispetto dell'art. 8.1 del D.M. 2 aprile 1968 n°1444.

Articolo 28 Distanze dal confine di proprietà e di zona

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà, nel centro storico secondo gli allineamenti esistenti, negli ambiti residenziali e produttivi: alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m; in tutti gli altri ambiti urbanistici uguale a 5,00 m, salvo diversa specifica norma delle presenti NTA.

Articolo 29 Costruzione a confine

È ammessa la costruzione a confine con altre proprietà nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
- quando tra i proprietari confinanti venga sottoscritta dichiarazione di assenso da presentare in sede di rilascio di titolo abilitativo.

È inoltre ammessa la costruzione a confine con altre proprietà di:

- autorimesse e relative rampe e corselli purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna massima di 2,40 m e aventi un'altezza massima misurata all'estradosso della copertura di 2,60 m, non trasformabili in spazi abitabili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili;
- costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza esterna massima $H=2,40$ m o e superficie non superiore a mq 9, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili.

In caso di confine con edifici di differenti altezze liberi dai vincoli di cui sopra sarà possibile adottare per il nuovo edificio l'altezza più opportuna ai fini del contenimento del dislivello della quota di gronda.

Articolo 30 Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo standard

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica:

- la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- le destinazioni compatibili con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Il PGT definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti urbanistici del territorio comunale al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni.

Classificazione delle destinazioni d'uso:

R FUNZIONE RESIDENZIALE

R. Funzione residenziale

Standard : La dotazione minima di standard è di mq 26.5mq /abitante,

P. FUNZIONE PRODUTTIVA

P.1 Industriali e artigianali.

Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazi espositivi e di vendita connessi all'unità produttiva e le mense.

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 30% della SIp, di cui almeno 2/3 a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

P.2 Artigianato di servizio

Rientrano nella categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona; sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 Settembre 1994.

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

C. FUNZIONE COMMERCIALE

Per quanto riguarda la classificazione degli esercizi commerciali e per i criteri dell'individuazione della componente esogena ed endogena per lo sviluppo commerciale si rimanda all'art. 22 comm. 3 della normativa del PTCP.

C.1 Esercizi di vicinato

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la totale monetizzazione delle aree a verde.

C.2 Medie strutture di vendita

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto C.1 e fino a 1.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 150 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

C.3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett. f) ; g), del D.lgs 114/98

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 300 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

C.4 Esposizioni merceologiche

Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti, fiere e mercati

Standard : La dotazione minima di standard, interamente a parcheggio, è pari al 100 % della somma delle superfici espositive di vendita e dei relativi spazi connettivi

C.5 Pubblici esercizi

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub , tavole calde, fast-food ecc) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc funzionali all'attività principale

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 200 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

C.6 Commercio di carburanti

Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi.

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

C.7 Attività di commercio all'ingrosso

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; art.4 comma 1, lett. a), del D.lgs 114/98

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 150 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio

T. FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa categorie le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali.

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno il 70% a parcheggio.

E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

A. FUNZIONE AGRICOLA

A.1 Attività agricole

Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Non è prevista la dotazione di standard.

A.2 Attività agrituristiche

Esercizi agrituristiche e agricampeggi , attività così come definiti dalla normativa vigente specifica

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi di pernottamento e di ristorazione e di tutti i servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Ri. FUNZIONI RICETTIVE

Attività alberghiera: alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni,

PRO PIANO DELLE REGOLE - DOCUMENTO DI PIANO - STUDIO GEOLOGICO -

Norme tecniche di Attuazione - Aprile 2010

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio. Il 50 % della SIp dovrà essere destinata a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi di pernottamento e di ristorazione e di tutti i servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Is. FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO

Is.1 Cinematografi, auditorium, locali di spettacolo

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al 200 % della SIp. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio. Il 50 % della SIp dovrà essere destinata a verde. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Is.2 Sale di ritrovo e da gioco

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio. Il 50 % della SIp dovrà essere destinata a verde. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Is.3 Discoteche, locali da ballo e simili

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al 200 % della Slp. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio. Il 50 % della Slp dovrà essere destinata a verde. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs. FUNZIONI DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE

Fs.1 Attrezzature culturali : Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.2 Attrezzature scolastiche: Asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie.

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.3 Attrezzature sanitarie ed assistenziali : Cliniche, case di cura, ambulatori, servizi veterinari, comunità terapeutiche, associazioni o.n.l.u.s, studi medici, studi odontoiatrici, attività paramediche, istituzioni sanitarie in genere.

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.4 Attrezzature sociali

Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, culturali e sindacali
Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.5 Attrezzature religiose

Chiese, luoghi di culto, oratori, conventi, strutture sportive e ricreative accessorie all'attività religiosa
Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio e aree a verde.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.6 Attrezzature sportive

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva.

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Per utente si intende colui che usufruisce dei servizi offerti dall'attività così come definito dai disposti legislativi specifici settoriali.

Fs.7 Attrezzature tecnologiche

Impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi; impianti di trattamento e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani.

Non è prevista dotazione di standard.

Fs.8 Attrezzature per impianti di telefonia mobile

Apparecchiature nonché strutture di impianti tecnologici di stazione radio base per la telefonia mobile e in generale impianti per le radiocomunicazioni.

Non è prevista dotazione di standard.

Fs.9 Servizi di sicurezza

Uffici di pubblica sicurezza (forza dell'ordine, protezione civile, vigili del fuoco ecc)

Standard : La dotazione minima di standard è pari al 100 % della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

Fs.10 Attrezzature cimiteriali

Cimiteri, impianti per la cremazione.

Standard : La dotazione minima di standard da destinare a parcheggio è calcolata, in base alla potenziale utenza contemporanea massima, in 1 posto auto ogni 3 utenti.

Fs.11 Attrezzature di parcheggio

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano.

Non è prevista dotazione di standard.

Articolo 31 Mutamenti delle destinazioni d'uso

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art.20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

I mutamenti di destinazioni d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzate alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

Mutamenti di destinazione d'uso con opere

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito dei piani attuativi in corso di esecuzione.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

I mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SIp maggiore di mq 150, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- a) conversione d'uso da residenza ad attività terziarie o commerciali escluse le attività commerciali di vicinato. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 50 mq ogni 100 mq di SIp;
- b) conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali. In questi casi il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di 65 mq ogni 100 mq di SIp.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

CAPO IV – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 32 Classificazione del territorio in ambiti urbanistici

Il PR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.

L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata negli elaborati PR2 – PR3 – PR4.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

- Ambito Centro Storico - A
- Ambito residenziale - B :
 - ambito residenziale consolidato a bassa densità - B1
 - ambito residenziale consolidato a media densità - B2
 - verde privato - B3

AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

- Ambito produttivo consolidato - D :
 - ambito produttivo consolidato - D1
 - ambito turistico ricettivo consolidato - D2
 - ambito produttivo residenziale consolidato - D3

AMBITO DEI SERVIZI CONSOLIDATI

- Ambito dei servizi e attrezzature ad uso pubblico – S
- Ciclabili esistenti

AMBITO DEI SERVIZI IN PROGETTO

- Ambito dei servizi e attrezzature ad uso pubblico in progetto – SPP
- Ciclabili in progetto

La classificazione delle aree a servizio esistenti e di progetto è individuata nelle tavole di riferimento del Piano dei Servizi

AMBITI SPECIALI

- Ambiti di trasformazione residenziale - ATR
- Ambiti di riqualificazione residenziale - ARR
- Ambiti di riqualificazione turistico ricettivo – ARTR
- Piani attuativi in corso - PAC

AMBITI DEL PAESAGGIO AGRICOLO

- Ambiti agricoli da PTCP – E1
- Ambiti agricoli di rispetto dell'edificato – E2
- Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E3

Articolo 33 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della LR 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli art. 63 e 64 della LR 12/2005 gli edifici ricadenti negli ambiti di salvaguardia come classificati all'Articolo 32.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.

In tutti i fabbricati autorizzati (quindi legittimi da un punto di vista urbanistico) che presentano altezze superiori a quelle consentite o parametri plano-volumetrici eccedenti i limiti d'ambito, è ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi come dal presente articolo.

Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m 2,40, (ma che la stessa non deve essere superiore a m 2,70 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt 1,50 per la superficie relativa.)

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli e a quelli all'interno del perimetro dell'Ambito del centro storico e dell'Ambito residenziale consolidato con le limitazioni di cui ai commi successivi.

Gli interventi non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto non è consentito:

- realizzare abbaini;
- modificare le quote di gronda;
- modificare l'andamento delle falde.

E' viceversa consentito:

- l'introduzione di finestre complanari alla falda;
- modificare la pendenza delle falde per un'inclinazione massima pari al 45%;
- traslare i solai intermedi;
- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio (fatta esclusione per l'ambito del centro storico).

In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'Articolo 19. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico e dell'Ambito residenziale di media densità e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è obbligatorio versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione.

I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi del Norme vigenti in materia.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione maggiorati del 20 % rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della DIA.

Articolo 34 Ambito Centro Storico – A

34.1 Finalità del piano

Obiettivo del PR è la salvaguardia dei residui valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.

Il PR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione del centro storico di Pianengo rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.

Perimetro del centro storico: definisce le aree dell'Ambito Storico, soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati PR4 – Classificazione e modalità d'intervento del Centro Storico .

Se durante la valutazione di singoli casi si riconoscesse errato il vincolo imposto, l'Amministrazione Comunale potrà derogare a quanto previsto mediante adozione di idoneo atto deliberativo da parte della Amministrazione comunale.

34.2 Classificazione delle aree interne all'Ambito Centro Storico – A

Per le aree esterne all'Ambito Storico valgono le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione e in generale la disciplina urbanistica derivante dalle norme dei rispettivi ambiti urbanistici.

Gli immobili compresi nell'Ambito Storico sono classificati secondo categorie definite nei successivi punti così come riportato nell'elaborato PR4 – Classificazione e modalità d'intervento del Centro Storico:

- Area pertinenziale:

E' l'area privata, edificata o ineditata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato PR4 – Classificazione e modalità d'intervento del Centro Storico. Le aree così individuate devono essere sistemate preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri. All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a: locali di deposito senza permanenza di persone; autorimesse. Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso. E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari. L'Area pertinenziale è di norma ineditabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto A dell'Articolo 34.5. Ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.). E' consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime di edifici accessori, regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, al fine di realizzare autorimesse. Tali autorimesse devono essere inserite organicamente nella corte. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica. Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente o quelle realizzate a confine devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nelle norme vigenti in materia.

- Orti e giardini:

Aree destinate a verde privato in cui non è consentito alcun tipo di intervento edilizio

- Aree di completamento residenziale:

Trattasi di singole aree inserite all'interno del centro storico ed inedificate alla data di adozione del presente PGT Per questi ambiti il PR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'Articolo 34. Gli interventi ammissibili in ciascuna area sono disciplinati dall'Articolo 34.5.

- Asse urbano:

Si tratta delle aree destinate alla viabilità nell'Ambito Storico che necessitano di una profonda riqualificazione dal punto di vista fisico e funzionale al fine di costruire un luogo urbano centrale ad elevato grado di socializzazione nonché coerente con gli elementi storico-architettonici e con le funzioni polarizzatrici presenti.

- Superfetazioni da PGT:

Per superfetazione si intende ciascuna parte costruita successivamente al completamento di un edificio che modifichi l'assetto originario della struttura e ne deturpi l'estetica.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo le superfetazioni vanno di norma eliminate, soprattutto se riguardano palazzi di pregio o edifici nell'ambito del centro storico.

- Servizi ad uso pubblico da PS:

Si tratta delle aree destinate a tutte le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, definite dalle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

34.3 Destinazione d'uso ammesse in ambito Centro Storico

R, C1, C4, C5, T, A2 (escluso agrcampeggio), Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9, Fs 11 (Vedi articolo 30)

34.4 Modalità di attuazione

Il Piano delle Regole nelle aree interne all'Ambito Centro Storico si attua mediante:

- Piano Attuativo;
- Permesso di Costruire Convenzionato
- Intervento diretto (DIA e Permesso di Costruire).

Il Piano Attuativo è obbligatorio negli Ambiti di riqualificazione urbana così come individuati nell'elaborato PR4 – Classificazione e modalità d'intervento del centro Storico. Per questi piani valgono le disposizioni contenute nell'Articolo 8 e nell' allegato PR 5 .

Il ricorso al Piano Attuativo e al permesso di costruire convenzionato è sempre possibile all'interno degli ambiti del centro storico. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell'Articolo 34.5 relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve

essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.

I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dall' articolo 30.

34.5 Modalità di intervento

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.

Per i nuovi e futuri Piani Attuativi proposti da privati all'amministrazione comunale e per il Permesso di Costruire Convenzionato, esclusi dagli Ambiti di Riqualificazione, valgono i seguenti parametri urbanistici:

Sf - Sup. fondiaria =	Perimetro di nuovo Piano attuativo
I.f. min da realizzare = volume geometrico esistente	I.f. max da realizzare = è il volume geometrico che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 2 mc/mq, esclusa l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di volume dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
H. max	Per edifici esistenti è pari all'altezza esistente; per gli edifici di nuova costruzioni h= 10,50 m
Rc – Rapporto di copertura	50%
Sp – Sup. Permeabile	50% della sup fondiaria dedotta la sup coperta
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26,5 mq / abitante di cui 5 mq /ab di parcheggio pubblico da reperire nell'ambito;
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% (del 50%) da destinare a

Per gli interventi subordinati a DIA e Permesso di Costruire si dovranno rispettare i parametri urbanistici esistenti con la verifica dei relativi standard di quantità.

Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato PR4 – "Classificazione e modalità d'intervento del centro Storico".

CATEGORIE DI INTERVENTI AMMISSIBILI IN AMBITO DEL CENTRO STORICO:

A - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (ammessi su tutti gli edifici dell'ambito del centro storico)

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, perché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

B - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ammessi su tutti gli edifici dell'ambito del centro storico)

Le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

C - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - (riferimento tav PR 4)

Trattasi di edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale-architettonico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione.

In caso di Ricostruzione edilizia l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze, con la possibilità di una contenuta estensione sull'Area pertinenziale per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT salvo nei casi di Piani attuativi così come evidenziato nei parametri urbanistici sopraelencati.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti ricadenti nei punti successivi al presente. In assenza di edifici adiacenti l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 8,00 m.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'Articolo 34.7

D - RISANAMENTO CONSERVATIVO - (riferimento tav PR 4)

Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo così come definito dalle norme vigenti in materia.

Per Risanamento Conservativo si intende l'intervento di recupero edilizio condotto nel rispetto delle seguenti disposizioni: vale quanto precisato nel restauro, con le seguenti integrazioni.

E' possibile praticare aperture nella copertura ed inserire finestre complanari con la copertura stessa.

E' possibile spostare in altezza fino a una distanza massima di cm 50 rispetto alle posizioni attuali i solai esistenti non caratterizzati da particolari valori architettonici.

E' possibile realizzare nuove aperture nelle facciate ridisegnando il complesso edilizio in cui si inserisce l'intervento per lo sviluppo di almeno 40,00 ml. di fronte strada o della corte, in cui sono collocate.

Eventuali demolizioni di corpi minori o di sopraelevazioni dovranno essere esaminate nel contesto per la sopra specificata estensione, o per l'intera corte, quando questa sia chiusa.

Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.

Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.

Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.

Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;

E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:

- l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
- la chiusura logge, balconi, ballatoi, ecc..
- la copertura di terrazzi.

E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per questa categoria si applicano anche le disposizioni contenute nell'Articolo 34.6.

E - RESTAURO - (riferimento tav PR 4)

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Per Restauro si intende l'intervento su edifici o strutture di particolare pregio architettonico, segnalati nell'elaborato PR4 del Piano delle Regole. Tale intervento dovrà tendere alla conservazione ed al consolidamento dell'edificio, alla restituzione dell'immagine e dell'impianto

originale, alla eliminazione delle sovrastrutture e integrazioni di volume prive di valore autonomo e contrastanti con la comprensione storica dell'edificio nella sua individualità e nei suoi rapporti con il contesto.

Ogni modifica deve avvenire con i modi e le cautele del restauro scientifico e architettonico e con particolare riguardo all'uso dei materiali originali specie nelle opere di finitura.

E' possibile modificare la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari purché ritenuto dall'Amministrazione Comunale compatibile con l'impianto originario e con le strutture esistenti.

E' opportuno in tal caso sottoporre preventivamente un progetto planivolumetrico nel quale vengano indicate le linee progettuali sulle quali l'Amministrazione Comunale potrà esprimersi.

E' possibile modificare il livello degli impalcati originali e realizzare dei soppalchi: ciò anche al fine di ottenere il recupero di spazi già abitati privi di altezze interne regolamentari. Tali modifiche non possono interessare le strutture orizzontali architettonicamente importanti anche in rapporto agli spazi da esse definiti, o pregevoli per materiali, fattura o decorazione.

Non sono consentite nuove aperture nella copertura, nè l'emergenza dei volumi tecnici.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi privati nei porticati o nei cortili (fatta eccezione per i cortili per le destinazioni turistico-ricettive). I parcheggi privati potranno essere ricavati in volumi interrati nella quantità compatibile con l'esigenza prioritaria della conservazione degli spazi verdi esistenti o delle essenze arboree di pregio.

F – EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO - (riferimento tav PR 4)

Gli interventi relativi agli edifici soggetti a vincolo (tav PR4) devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione dell'ente competente, vedi articolo 57.

G – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE – ARR – (riferimento tav PR 4)

Nella tavola PR4 sono individuate aree perimetrate relativamente a " Ambiti di riqualificazione residenziale ".

Trattandosi di aree caratterizzate da vecchia edilizia rurale e residenziale riconducibile a residenza il Piano si attua mediante "Piano urbanistico preventivo".

Per le schede di riferimento vedi art. 8 (allegato PR 8)

H – NUOVA COSTRUZIONE - (riferimento tav PR 4)

Nella tavola PR4 sono individuate aree di completamento residenziale.

In tali aree il Piano si attua mediante "Piano attuativo" normato dai seguenti parametri urbanistici:

Sf- Sup. fondiaria =	area di completamento residenziale da tav PR 4
I.f. max da realizzare	I.f. max da realizzare = è il volume geometrico che comunque non dovrà superare l'indice d'ambito comprensivo dell'area libera pari a 2 mc/mq, esclusa l'eventuale incentivazione e/o l'acquisto di volume dalle aree destinate a servizi pubblici per un massimo non superiore al 15 % dell'indice d'ambito
H. max	Per edifici esistenti è pari all'altezza esistente; per gli edifici di nuova costruzioni h= 10,50 m
Rc – Rapporto di copertura	50%
Sp – Sup. Permeabile	50% della sup fondiaria dedotta la sup coperta
Abitanti teorici	volume di progetto / 150 mc
Standard quantità	26.5 mq / abitante di cui 5 mq /ab di parcheggio pubblico da reperire nell'ambito;
Standard qualità totale	50 % SIp di progetto di cui il 35% (del 50%) da destinare a standard di qualità ambientale

I – CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE - (riferimento tav PR 4)

Il PGT individua con apposito segno grafico nella tav PR4 gli edifici soggetti a vincolo di facciata per le quali si prevede il restauro conservativo con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura di portici e loggiati, balconi; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la modifica delle aperture recentemente alterate ed il ripristino di quelle chiuse.

Per tali facciate è vietata la creazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di deroga solo per modifiche delle aperture esistenti in coerenza con i caratteri compositivi della facciata qualora vengano comprovate effettive necessità.

L – CONSERVAZIONE DEL PORTICATO - (riferimento tav PR 4)

Le strutture portanti di portici (ad es. pilastri, colonne, architravi, orditure lignee, ecc.) sono componenti del linguaggio architettonico e strutturale da salvaguardare: per questo motivo vanno mantenute con opere di attento restauro.

Solo nei casi di dimostrata instabilità statica delle strutture è possibile la loro ricostruzione, con dimensioni e materiali analoghi a quelli originari.

A seguito dell'analisi dettagliata dell'impianto architettonico dell'edificio da attuarsi in fase progettuale è possibile ottenere la modifica della categoria di intervento mediante idonea richiesta supportata da adeguata relazione tecnica integrata da documentazione fotografica, elaborati grafici in scala appropriata, oltre che ad uno studio materico dello stato di conservazione dell'edificio oggetto di richiesta. In caso di accoglimento della richiesta da parte dell'amministrazione comunale, verrà rilasciata adeguata certificazione comprovante la modifica della modalità di intervento.

34.6 Criteri e Vincoli specifici per gli interventi in ambito centro storico

I criteri e vincoli del seguente articolo devono essere applicati ad ogni categoria di intervento ammissibile nel centro storico, sopra elencata.

E' fatto divieto di costruire nuovi capannoni a destinazione commerciale o produttiva.

Il "Piano Attuativo" dovrà essere corredato da un insieme di norme aggiuntive e specifiche per il trattamento delle singole caratteristiche dell'intervento, per la scelta delle tecnologie da adottarsi, dei materiali, dei particolari costruttivi, delle tinteggiature e per lo studio e la progettazione degli spazi pubblici e privati.

L'Amministrazione Comunale è tenuta a dotarsi di una "tabella colori" da seguire per le opere di tinteggiatura delle parti murarie e dei serramenti degli edifici compresi in questa zona.

Non sono ammesse nuove costruzioni di strutture prefabbricate.

ELEMENTI E CARATTERI SPECIFICI DEGLI INTERVENTI

Falde e coperture dovranno essere realizzate con pendenze tradizionali e con finitura in tegole curve (coppi preferibilmente di recupero). Non sono ammesse le coperture piane.

Le gronde dovranno riprendere per schemi e dimensioni quanto tipico della zona escludendo l'impiego del cemento armato a vista.

I porticati esistenti potranno essere occupati da costruzioni ai fini di opere per adeguamento igienico sanitario e/o per abbattimento barriere architettoniche,

dovrà comunque essere lasciata a portico una distanza di almeno 2,50 m dal filo esterno dei pilastri e comunque per tutto lo sviluppo in altezza dello stesso porticato; con esclusione dei fabbricati soggetti alla conservazione integrale del portico; non sono ammesse soluzioni intermedie.

Gli intonaci saranno preferibilmente al civile con tinteggiatura. Non sono ammesse le tinte plastiche.

I serramenti dovranno avere taglio e partitura tradizionale, la dimensione di base, preferibilmente, di mt 1,05 con un rapporto minimo base/altezza di 0,60. Gli stessi dovranno essere realizzati in legno con finitura secondo le tabelle colori depositate presso l'Amministrazione Comunale.

I materiali di finitura dovranno essere il più possibile uniformi a quanto in uso sia per la scelta che per trattamento o lavorazione.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno riprendere i caratteri di quanto già in essere. E' vietato suddividere le corti con recinzioni, cancellate, muretti o reti metalliche. E' ammessa la suddivisione mediante siepi (non sono ammessi vasi o contenitori prefabbricati). Nelle recinzioni cieche di giardini privati dovranno essere ripristinate le aperture originali esistenti successivamente tamponate. Al fine di conseguire un miglioramento della qualità ambientale o della luminosità dello spazio pubblico, l'Amministrazione potrà invitare il proprietario richiedente il titolo abilitativo ad estendere l'intervento anche all'eventuale recinzione cieca, realizzando o nuove aperture o una diminuzione dell'altezza, o la demolizione della stessa e la sua sostituzione con una cancellata trasparente.

Eventuali deroghe ai limiti indicati potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale qualora lo richiedesse un accordo più armonioso.

34.7 Trasformazione di edifici ex agricoli in Ambito Centro Storico

Al di fuori degli ambiti di riqualificazione individuati nell'elaborato PR4, nell'ambito del centro storico, è consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico) mediante Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.

Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'Articolo 19 in materia di parcheggi privati, con un minimo di 2 posti auto per ogni unità abitativa di nuova costituzione.

I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno della corte oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i

parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, che devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso.

Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al secondo comma.

Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito all'Articolo 24.12.

Articolo 35 Ambito Residenziale consolidato esterno all'ambito del centro storico

Sono le parti del territorio comunale esistenti, esterne all'ambito del centro storico, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

35.1 Classificazione delle aree interne all'Ambito Residenziale consolidato – B

Gli immobili compresi nell'Ambito residenziale sono classificati secondo categorie definite nei successivi punti così come riportato negli elaborati PR 3 PR 4 “classificazione degli ambiti”.

- Ambito residenziale consolidato a bassa densità - B1
- Ambito residenziale consolidato a media densità - B2
- Verde private - B3

35.2 Destinazioni d'uso ammesse

- Destinazioni d'uso ammesse B1 e B2 :
R, P2, C1, C4, C5, T, Ri, Fs 1, Fs 2, Fs 3, Fs 4, Fs 9 (Vedi articolo 30)
- Destinazioni d'uso ammesse B3:
nessuna in quanto ambito inedificabile

Articolo 36 Ambito Residenziale consolidato a bassa densità – B1

Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati sia da ville singole, bifamigliari e a schiera che da edifici plurifamiliari.

Il PR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 35.2

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle norme vigenti in materia.

Nei lotti edificati con If inferiore a quello massimo ammissibile sono consentiti anche gli interventi finalizzati alla completa saturazione dell'indice.

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

Dovrà essere garantita la quota di parcheggi privati e pubblici anche per i volumi preesistenti nella misura rispettivamente di mq 1 ogni 10 mc e mq 5 ogni 150 mc con possibilità per questi ultimi di monetizzazione in caso di irreperibilità di aree in loco.

Le attività agricole insediate in zona B1 al momento dell'adozione del piano potranno continuare ad essere esercitate negli spazi esistenti; per gli edifici di tale attività è consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutte le restanti zone B1 non possono essere previsti nuovi edifici con destinazione agricola, né ristrutturazioni ad usi agricoli di edifici esistenti con destinazione agricola.

Le costruzioni accessorie sono consentite sia a confine che in aderenza al piano terra dell'edificio principale. Nel caso di edificazione a confine, queste non potranno superare l'altezza di mt. 2,60 calcolata dall'estradosso della copertura alla quota delle strade.

Indici edificatori B1:

- $I_t = 1,0$ mc./mq
- $I_f = 1,30$ mc./mq
- $R_c = 40\%$ S.f.
- $N.p = 2$
- $H =$ mt. 7,00.
- D_s (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Distanza dai confini: mt. 5,00 - in caso di soprizzo, dovrà essere verificata la distanza tra pareti finestrate con gli edifici esistenti sul lotto limitrofo; tale distanza non potrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque dovrà essere di almeno 10 metri.

Potranno essere realizzati edifici a confine in caso di preesistenti edifici limitatamente all'ingombro del profilo del fabbricato in essere. Per gli edifici esistenti con una distanza inferiore ai 5,00 m potrà essere mantenuta la distanza in atto.

Su lotti ineditati limitrofi potranno essere realizzati edifici a distanza inferiore del minimo consentito, qualora i confinanti stipolino convenzione registrata e trascritta ove il confinante si impegna al rispetto di mt. 10,00 tra pareti finestrate in caso di edificazione.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max cm. 60) sormontato da inferriata per una altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 1.50 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche e conformemente a quanto previsto dal Codice della Strada.

Articolo 37 Ambito Residenziale consolidato a media densità – B2

Si tratta di tessuti urbani caratterizzati da tipologie miste senza una particolare prevalenza, da episodi di ridotta qualità edilizia e da una frammistione funzionale.

Il PR prevede per queste aree la riqualificazione del patrimonio edilizio e la riconversione delle attività artigianali consentendo operazioni di adeguamento, di sostituzione e di completamento.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 35.2.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle norme vigenti in materia.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalle Norme vigenti in materia. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

Dovrà essere garantita la quota di parcheggi privati e pubblici anche per i volumi preesistenti nella misura rispettivamente di mq 1 ogni 10 mc e mq 5 ogni 150 mc con possibilità per questi ultimi di monetizzazione in caso di irreperibilità di aree in loco.

Le attività agricole insediate in zona B2 al momento dell'adozione del piano potranno continuare ad essere esercitate negli spazi esistenti, per gli edifici di tale attività è consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella zona B2 non possono essere previsti nuovi edifici con destinazione agricola, né ristrutturazioni ad usi agricoli di edifici esistenti con destinazione agricola.

Le costruzioni accessorie sono consentite sia a confine che in aderenza al piano terra dell'edificio principale. Nel caso di edificazione a confine, queste non potranno superare l'altezza di mt. 2,60 calcolata dall'estradosso della copertura alla quota stradale.

Indici edificatori B2:

- $I_t = 1,3 \text{ mc./mq}$
- $I_f = 1,6 \text{ mc./mq}$
- $R_c = 40 \% \text{ S.f.}$
- $N.p = 3$
- $H_{\text{max}} = \text{mt. } 9,50$
- D_s (distanza dalle strade):
 - per strade fino a 7 metri: 5 metri
 - per strade fino a 10 metri: 7,50 metri
 - per strade oltre 10 metri: 10 metri

Distanza dai confini: mt. 5,00 in caso di soprizzo, dovrà essere verificata la distanza tra pareti finestrate con gli edifici esistenti sul lotto limitrofo; tale distanza non potrà essere inferiore all'altezza

dell'edificio più alto. Per gli edifici esistenti con una distanza inferiore ai 5,00 m potrà essere mantenuta la distanza in atto.

Potranno essere realizzati edifici a confine in caso di preesistenti edifici limitatamente all'ingombro del profilo del fabbricato in essere o a seguito di convenzione con il confinante.

Su lotti inediticati limitrofi potranno essere realizzati edifici a distanza inferiore del minimo consentito, qualora i confinanti stipulino convenzione registrata e trascritta ove il confinante si impegna al rispetto di mt. 10,00 tra pareti finestrate in caso di edificazione.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max cm. 60) sormontato da inferriata per una altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 1.50 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche conformemente con quanto previsto dal Codice della Strada .

Articolo 38 Verde privato – B3

"Verde Privato", caratterizzata dalla presenza di giardini o da rapporti significativi con l'ambiente circostante, i progetti edilizi dovranno riguardare l'intero ambito assoggettato al vincolo di Verde Privato quale descritto nelle tavole di PGT unitamente alle aree confinanti (se indicate) destinate a verde di rispetto o a spazi pubblici.

L'area è inediticabile.

I progetti relativi alla sistemazione dei giardini dovranno essere corredati da un accurato rilievo dello stato di fatto del giardino con indicazione delle aiuole, delle piante, degli elementi architettonici o decorativi presenti.

Nel progetto dovrà essere indicata la sistemazione prevista per tutta l'area esterna; saranno evidenziate le variazioni rispetto allo stato di fatto, le piante di cui si prevedesse l'eliminazione, la posizione prevista per quelle sostitutive.

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max cm. 60) sormontato da inferriata per una altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 1.50 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche .

Articolo 39 Ambiti produttivi consolidato – D

Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali localizzati all'interno, a diretto contatto o in adiacenza al tessuto edificato compatto. È suddiviso nei seguenti sotto ambiti:

- Ambito produttivo - D1
- Ambito produttivo residenziale - D2
- Ambito turistico ricettivo - D3

39.1 Destinazioni d'uso ammesse

- Destinazioni d'uso ammesse ambito D1 :
P1, P2, C4, C5, C7, T, Is3, Fs6, Fs7, Fs8 (Vedi articolo 30)

È ammessa la residenza ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di Slp; è ammessa la trasformazione a commerciale nella misura del 30 % della Slp , con un massimo di 250 mq, non estensibile ad eventuali frazionamenti successivi.

La destinazione commerciale potrà riguardare esclusivamente la vendita dei beni attinenti l'attività produttiva svolta.

- Destinazioni d'uso ammesse ambito D2 :
Ri, P1, P2, C4, C5, C7, T, Fs6, Fs7 (Vedi articolo 30)
- Destinazioni d'uso ammesse ambito D3 :
R, Is1, Is2, Is3 (Vedi articolo 30)

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dalle leggi vigenti in materia.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dalla normativa vigente.

I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

Articolo 40 Ambiti produttivi – D1

Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali localizzati all'interno, a diretto contatto o in adiacenza al tessuto edificato compatto.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Norme vigenti in materia.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Norme vigenti in materia. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

Indici edificatori D 1 :

- Rc = 60%
- SIp max. = 70 %
- H. max. = mt. 11.00
- H. min. = mt. 4,00

Distanza dalle strade: mt. 7,50 - Fatto salvo gli ambiti prospicienti alle fasce di rispetto per i quali dovrà essere garantita la distanza relativa alla fascia di rispetto (10,00 m per la ex s.s. 591 e 30,00 m per la sp 80);

Distanza minima tra fabbricati residenziali e di produzione: mt. 10, qualora non aderenti lungo il confine previo accordo tra le proprietà contermini, con esclusione lungo il perimetro delle Zone "D1";

Distanza minima dai confini: mt. 5,00 - Salvo i casi di costruzione in aderenza con i confinanti; in presenza di rogge va mantenuta la Fascia di rispetto delle Rogge come prescritto dal RIM. Tali spazi dovranno essere sistemati a verde con alberi di alto fusto. In tale spazio è vietato disporre qualsiasi opera, attrezzatura o costruzione, sia pure di natura fondale; esclusa la recinzione esistente. E' altresì vietato usare tale area per qualsiasi fine (deposito materiali o scarico), sono fatte salve le opere relative alla roggia.

Costruzioni accessorie: vanno computate come superficie coperta; H. max. consentita mt. 2,60 all'estradosso della copertura ; potranno essere realizzate anche a confine.

Parcheggio privato: va previsto in ragione del 20% della Superficie fondiaria;

Piantumazione: obbligatoria con piante di alto fusto in ragione di una ogni 100 mq. di area scoperta;

Recinzioni: sono consentite recinzioni di tipo aperto costituite da muro di base (h. max. cm. 60) sormontato da inferriata per un'altezza massima complessiva di mt. 2,00.

In alternativa è consentita la recinzione composta dal solo muro in mattoni/blocchi a vista o intonacato con altezza massima di mt 1.50 calcolata rispetto alla quota superiore delle proprietà

confinanti fatta esclusione lungo le strade pubbliche fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.

Lungo i confini con le aree residenziali dovrà essere lasciata una fascia a verde, piantumata con alberi d'alto fusto, della larghezza di mt. 5,00.

STANDARDS:

- Verde di urbanizzazione: 10 % / SIp
- Parcheggi di uso privato: 20 % / SIp
- Parcheggi di uso pubblico: 20% / SIp
- **per la residenza:
parcheggi pubblici : 5 mq / 150 mc
verde elementare : 5 mq / 150 mc

Articolo 41 Ambito produttivo residenziale – D2

Indici edificatori D 2 :

- It = 0,6 mc/mq. con limite massimo di mc. 1800,00;
- H. max = mt. 8,00;
- N.p= 3;

Standard:

- Parcheggi di uso privato: 10 mq/100 mc (L 122/89)
- Parcheggi di uso pubblico: 3 mq/100 mc
- Verde di urbanizzazione: 23,50 mq/100 mc

Articolo 42 Ambiti turistico ricettivi – D3

Indice edificatori D 3 :

- Ut = 0,6 mq/mq.;
- H. max = mt. 13,00;
- N.p= 4;

Distanza dalle strade: mt. 10,00 dalla EX S.S. 591 salvo diversa determinazione del Codice della Strada.

Distanza minima tra fabbricati: mt. 10, in caso di edifici di maggiore altezza questa dovrà essere adeguata all'altezza degli stessi;

Distanza dai confini: mt. 5,00 minimo, o pari all'altezza del fabbricato;

Costruzioni accessorie: non ammesse.

Parcheggio privato : 50% della SIp

Piantumazione: obbligatoria con piante di alto fusto in ragione di una ogni 100 mq. di area scoperta;

Standard:

- verde di urbanizzazione: 50% della SIp
- parcheggi di uso pubblico: 1 posto auto ogni tre utenti ed in ogni caso non inferiore al 50 % della SIp

In sede di P.L. potrà essere reperita parzialmente o totalmente sulle aree a servizi pubblici adiacenti.

Articolo 43 Ambiti dei servizi consolidati e in progetto

I Servizi sono suddivisi nei seguenti Ambiti:

a) Ambiti dei Servizi consolidati: comprendono tutte le attrezzature e servizi pubblici comprensivi degli impianti tecnologici (elettricità, telefonia, nettezza urbana, ecc) e di trasporto nonché delle ciclabili di interesse comunale o sovracomunale esistenti;

b) Ambiti dei Servizi in progetto che comprendono tutte le aree e le attrezzature destinate a servizi pubblici nonché le ciclabili di interesse comunale o sovracomunale da realizzare.

Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PGT tavole PR2 e PR3 con apposite simbologie. Per quanto riguarda le norme che le disciplinano si rimanda all'elaborato PSo : Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Articolo 44 Ambiti della mobilità

44.1 Classificazione delle strade

La classificazione delle strade è normata dal Codice della Strada ed è finalizzata all'identificazione della rete portante della mobilità veicolare.

Estratto dal nuovo Codice della Strada (art. 2):

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A - Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali;

F-bis. Itinerari ciclopeditoni.

A - Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B - Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D - Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

F-bis. Itinerario ciclopeditone: strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

Nell'elaborato DP 5 – Sistema viabilistico e rete della mobilità esistente è indicata la classificazione delle strade così come dal nuovo Codice della strada.

44.2 Rete ciclopedonale

La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:

- incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
- incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
- incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico testimoniale.

La rete ciclabile indicata negli elaborati PR2 PR3 – Classificazione degli ambiti , individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

La rete ciclabile di cui al presente articolo è integrata con la rete dei percorsi poderali di cui al punto successivo, che ne garantisce la continuità all'interno delle aree agricole.

I tracciati previsti di progetto dal presente PR sono da considerarsi identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.

La realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dalle Norme vigenti in materia con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.

Qualora il PR individui itinerari ciclopedonali coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

Sono sottoposti a salvaguardia i tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale e di interesse sovracomunale indicati nel piano provinciale delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie da PTCP e nelle Tavole PR1, PR2, PR3 del PGT. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità. All'interno delle aree oggetto di salvaguardia non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, di interventi edificatori di ricostruzione conseguente a demolizione integrale o di ampliamento fronteggiante le infrastrutture e l'ampliamento e la realizzazione di strutture temporanee che possano ostacolare la piena realizzazione delle opere previste, mentre sono consentiti per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta a quello dell'infrastruttura.

44.3 Rete dei percorsi poderali

Costituisce la maglia principale delle strade vicinali ed equivalenti che collegano gli insediamenti rurali tra loro e questi con la rete viaria e ciclabile.

La realizzazione della rete dei percorsi agricoli concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:

- incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi;
- incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico-testimoniale.

La rete dei percorsi agricoli costituisce la principale risorsa per la valorizzazione e la fruizione delle emergenze storico-testimoniali ed ambientali del territorio ed è in stretta relazione fisica e funzionale con i principali elementi strutturanti il paesaggio.

Ogni intervento deve rispettare le seguenti disposizioni:

- è vietato sopprimere o modificare significativamente il tracciato esistente, le dimensioni e le caratteristiche fisiche;
- deve agevolare sia la percorribilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale;
- la vegetazione esistente lungo i percorsi quali fasce arboree, filari e siepi deve essere conservata e potenziata;
- sono vietati interventi che riducano la percorribilità della rete, anche attraverso la formazione di barriere;
- la pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecnologie coerenti con il contesto paesistico-ambientale.

44.4 Perimetro codice della strada (centro abitato)

Il nuovo perimetro del centro abitato è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 78 dell' 8 settembre 2009. Il perimetro del centro abitato è normato secondo l'art.3 comma 8 del D.L 30/04/92 n°285: *insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso degli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali su strada.*

Articolo 45 Impianti per la distribuzione del carburante

Sono le aree destinate agli impianti per la distribuzione di carburante (C6).

Sono ammesse solo le seguenti destinazioni complementari alla destinazione principale:

C1, C5, Fs7, Fs11

L'ambito si attua mediante Piano attuativo secondo i seguenti indici:

- $Ut \leq 0,10$ mq/mq (calcolato sugli impianti e strutture fisse)
- $Rc \leq 20$ %
- $H \leq 5,00$ m (escluse le pensiline)

Il distributore di carburante con la relativa area di pertinenza non potrà avere una superficie superiore a mq. 2.000 così come previsto dall'articolo 37 del PTC del Parco del Serio. Nella progettazione di strutture connesse alle attività di distribuzione di carburante, le strutture edificate per funzioni accessorie e complementari a quella principale non dovranno avere superficie superiore al 10% di quella individuata come comparto complessivo di intervento.

Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

La dotazione minima di standard per la funzione (C6) è pari al 100 % della Slp, di cui almeno la metà a parcheggio. E' consentita la monetizzazione delle aree a verde nella misura massima del 50 % degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree a parcheggio.

(le caratteristiche tecniche geometriche della viabilità dell'impianto sulla viabilità provinciale dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'ufficio tecnico provinciale)

Articolo 46 Ambiti speciali (vedi anche art. 8 allegato PR 8)

Gli ambiti speciali vengono individuati da un apposito perimetro e possono essere suddivisi in:

- Ambiti di riqualificazione
- Ambiti di trasformazione
- Piani attuativi in corso

Per ogni ambito di trasformazione e riqualificazione il Piano delle Regole propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il tessuto circostante. In tali ambiti il Piano delle Regole prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dall'attuazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Il Piano delle Regole definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.

46.1 Ambiti di riqualificazione urbana

Sono le parti del territorio appartenenti al tessuto edificato che necessitano interventi di trasformazione funzionale ed urbana finalizzati alla loro riqualificazione e valorizzazione. Tali Ambiti sono localizzati all'interno ed all'esterno dell'Ambito Storico.

L'attuazione delle previsioni del PGT avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Articolo 8, nell'allegato PR 8 e di quanto contenuto nel presente articolo.

Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- gli edifici esistenti non conformi alle disposizioni della scheda d'ambito, possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria come definiti dalla legge 12 / 2005 e s.m.i. ;
- gli edifici esistenti conformi alle disposizioni della scheda d'ambito, possono essere oggetto anche di risanamento conservativo come definito nell'art.34.5;
- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
- non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, qualora in contrasto con quelle previste dalle schede riportate nell' allegato PR 8 (vedi anche all'articolo 8).

46.2 Ambiti di trasformazione

Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione del territorio urbanizzato.

L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nelle schede dell' allegato PR 8 e di quanto contenuto nel presente articolo.

Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:

- sono vietate le nuove costruzioni;
- sono vietate le recinzioni;

- è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è possibile l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
- in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:

- per le aree edificate a destinazione principale residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 36.
- per le aree edificate a destinazione produttiva/ commerciale , anche alla scadenza del piano attuativo permangono le condizioni specificate nello stesso;
- per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute e definite dal PS.

Nelle schede contenute nell' allegato PR 8 vengono tratti i singoli ambiti di trasformazione con le apposite indicazioni per la loro attuazione.

46.3 Piano attuativo in corso

Si tratta delle parti del territorio nelle quali sono in atto interventi edificatori soggetti a piani attuativi o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT.

L'edificazione delle opere previste nei Piani Attuativi del vecchio PRG, vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai piani attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia e al PGT.

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o in corso di realizzazione, sia per le destinazioni d'uso, le volumetrie, l'impostazione planivolumetrica ed ogni altro impegno previsto nella relativa convenzione.

Alla scadenza del Piano attuativo per le aree edificate si applicano le norme riguardante gli ambiti consolidati. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione,

ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

Articolo 47 Ambiti agricoli - generalità

La destinazione d'uso principale è la funzione agricola intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura. A questa funzione possono essere associate le attività di interesse sociale-culturale, l'agriturismo e l'agricampeggio così come definito dalla legislazione vigente.

Le attività di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse solo se strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco.

Negli ambiti così definiti dal PR si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.

Obiettivi primari del PR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il PR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Nelle zone agricole, per gli interventi agricoli e per gli interventi sugli edifici esistenti di qualsiasi tipo che non comportino mutamento di destinazione d'uso, il piano si attua mediante intervento diretto.

Per gli interventi edilizi sugli edifici ad uso rurale finalizzati ad una loro trasformazione ad uso residenziale, il PGT si attua mediante Piano di Recupero esteso all'intero complesso edificato.

Tale intervento edilizio sarà possibile nel rispetto delle norme edilizie stabilite per gli immobili soggetti a Piano Attuativo, limitatamente agli edifici esistenti con esclusione di costruzione di nuovi corpi di fabbrica, sino ad un limite di 2 mc/mq di densità max.

Il Piano di Recupero dovrà assicurare il reperimento di spazi pubblici nelle seguenti misure:

Standard residenza:

- Parcheggi di uso privato: 10 mq./100 mc.
- Parcheggi di uso pubblico: 5 mq./150 mc.

È consentita l'installazione di tunnel per la copertura delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione. In zona agricola i pannelli solari e fotovoltaici non possono essere collocati a contatto con il suolo ma solo sulle coperture degli edifici.

Articolo 48 Ambiti agricoli da PTCP – E1

- Destinazioni d'uso ammesse:

A1, A2 (Vedi articolo 30)

sono inoltre ammesse impianti pubblici, reti di telecomunicazioni, trasporto energetico, acquedotti, fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale.

Nelle aree “E1” è consentito soltanto l'impianto e lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'agricoltura e il Permesso di Costruire può essere rilasciato ai soli soggetti previsti dalla Legge.

Nelle aree “E1” sono presenti seminativi, prati, boschi, filari di piante, ecc...

Le aree “E1” sono soggette ai seguenti vincoli e prescrizioni:

A) Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura :

1. Sono consentiti il risanamento, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili. L'ampliamento può avvenire come segue: 10% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del PGT.
2. sono comunque ammessi ampliamenti in allineamento continuo con l'esistente. L'edificazione di nuove stalle e nuovi ambienti a carattere produttivo e l'ampliamento di stalle o di ambienti a carattere produttivo, strettamente legati alla produzione del fondo è così concessa:
 - superficie coperta massima : 10 % della superficie del fondo
 - distanza minima dai confini : non inferiore a m. 10,00 o in continuo con l'esistente,
 - H max = m. 9,00 per i silos o altri volumi tecnici l'altezza massima consentita è di m 22,
 - distanza dalle sedi stradali: non inferiore a m. 7,50 o in allineamento continuo con l'esistente,
 - distacco tra gli edifici: 10,00 metri o in aderenza ad esclusione delle vasche o silos che potranno essere a distanza inferiore ai 10,00 m.,
 - distacco dagli edifici adibiti a residenza esistenti: m. 30,00.
3. Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contigui, ma funzionalmente connessi anche in diversi comuni purché contermini nel rispetto dei disposti di cui all'art. 59 comma 5 della Legge Regionale n.12 del 11/03/2005 e successive modifiche.
4. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane e deve essere riportato in mappa a cura del Comune; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

5. Ai coltivatori che intendono associarsi in Cooperativa è concesso costruire ambienti a carattere produttivo purché strettamente connessi con l'esercizio dell'agricoltura dei propri fondi o comunque interessanti la sola Cooperativa.

B) Distanze minime dal perimetro degli abitati per i nuovi allevamenti:

Gli allevamenti zootecnici di nuovo impianto dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle altre zone di PGT, tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni.

Dovranno essere assicurate le seguenti distanze minime dei nuovi impianti zootecnici e degli ampliamenti di quelli esistenti dalle aree edificate così come previsto dall'art. 18 della normativa del PTCP:

1. Per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi-caprini e di struzzi la distanza minima dalle zone edificabili residenziali e SP è di 200 metri; dalle case isolate di terzi e dalla zona D è di 100 metri; da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale è di 25 metri.
2. Per gli allevamenti di suini, di avi-cunicoli e per i canili la distanza minima dalle zone edificabili residenziali e SP è di 600 metri; dalle case isolate di terzi e dalla zona D è di 100 metri; da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale è di 25 metri.

Tutti i valori delle distanze sopra indicate hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo Comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.

La riattivazione di impianti zootecnici nelle zone E deve sottostare alle norme previste per i nuovi impianti e in materia di nitrati (D.g.r. 8/5868 del 21/11/2007 e succ. mod. ed int.).

Categoria animale e tipologia di stabulazione	Azoto al campo (al netto delle perdite)	
	kg/capo/anno*	kg/t p.v./anno**
Suini: scrofe con suinetti fino a 30 kg p.v.	26,4	101
Suini: accrescimento/ingrasso	9,8	110
Vacche in produzione (latte) (peso vivo: 600 kg/capo)	83,0	138
Rimonta vacche da latte (peso vivo: 300 kg/capo)	36,0	120
Bovini all'ingrasso (peso vivo: 400 kg/capo)	33,6	84
Vitelli a carne bianca (peso vivo: 130 kg/capo)	8,6	67
Ovaiole (peso vivo: 2 kg/capo)	0,46	230
Pollastre (peso vivo: 0,7 kg/capo)	0,23	328
Broilers (peso vivo: 1 kg/capo)	0,25	250
Tacchini		
Maschi a terra con uso di lettiera (peso vivo medio: 9 kg/capo)	1,49	165
Femmine a terra con uso di lettiera (peso vivo medio: 4,5 kg/capo)	0,76	169
Faraone (peso vivo: 0,8 kg/capo)	0,19	240
Cunicoli		
Fattrici in gabbia con asportazione manuale o con asportazione meccanica (raschiatore) (p.v. medio = 3,5 kg/capo)		143
Capi all'ingrasso in gabbia con asportazione ma- nuale o con asportazione meccanica (raschiatore) (p.v. medio = 1,7 kg/capo)		143
Ovicaprini		99
Equini		69

3. L'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda potrà distare 20 metri.
4. La densità degli allevamenti, al fine dello smaltimento in superficie dei liquami, dovrà rispettare le disposizioni statali e regionali in materia.
5. E' vietata l'immissione in corsi d'acqua di qualsiasi tipo di scarico se non depurato in conformità alle disposizioni di legge in materia.
6. Al fine di eliminare dal "centro edificato", come definito dall'art. 18 della L. 865/71, attività agricole esistenti al momento dell'adozione del PGT , è ammesso il trasferimento di stalle, fienili, magazzini, ecc. inerenti attività agricole, nella zona "E 1".
7. Le serre delle colture orticole e floricole possono essere edificate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Rapporto di copertura : _____ 10% della superficie aziendale

Altezza media : _____ m. 2,50 con altezza al colmo
di m. 5,00

Distanza dai confini : _____ m. 5,00

Rapporto aereoilluminante : _____ S. illuminante/ S. pavimento 16/8

Distanza tra edifici : _____ pari all'altezza delle serre

Distanza da edifici residenziali : _____ m. 10,00

Distanza da strade : _____ m. 5,00 consorziali -
m. 7,50 altre strade

8. Sono subordinate a Permesso di Costruire o D.I.A. le opere stagionali destinate a proteggere le colture. È consentita l'installazione di tunnel per la copertura temporanea, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione. In zona agricola i pannelli solari e fotovoltaici non possono essere collocati a contatto con il suolo ma solo sulle coperture degli edifici.
9. Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 nelle aree "E1" sono ammessi gli interventi di imprenditori agricoli singoli o associati, relativi ad attività di trasformazione, conservazione, vendita o consumo dei prodotti agricoli, ivi compresi caseifici, cantine, allevamenti intensivi collegati alla conduzione del fondo.

Per gli edifici di uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

- a) sono consentiti il risanamento, il restauro e la ristrutturazione delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT ;
- b) all'interno del cascinale è consentito, per ogni singola proprietà, non risultante da frazionamenti posteriori alla data di adozione del PGT, un massimo di ulteriori mq. 120 di superficie utile, di edificazione residenziale attraverso la chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti. Le opere di cui al punto 1) e 2) quando risultino per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, sono realizzabili con Permesso di Costruire da ritenersi gratuito ai sensi dell'art. 9 della Legge 28/01/1977 n. 10 e vincolate alle destinazioni previste dalla L.R. 12/2005.
- c) Ai sensi dell'art. 62 della L. R. n. 12/2005 al fine di recuperare il patrimonio edilizio rurale esistente e per incentivare lo spostamento delle stalle dai cascinali adibiti anche ad uso abitativo è possibile all' interno del fabbricato del cascinale riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici fino ad un massimo di mq. 220 di superficie utile anche per chi non è imprenditore agricolo e l' intervento non risulta quindi essere in funzione della conduzione del fondo. In tal caso è dovuto il contributo sul Permesso di Costruire.

- d) Per le proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del PGT , non risultanti da frazionamenti posteriori alla data di adozione, è ammessa la costruzione della abitazione in ragione di mc. 0,03 per mq. di superficie fondiaria per uso abitativo a condizione che venga mantenuta la caratteristica e la tipologia strutturale di fabbricato rurale e che l'azienda agricola sia costituita da almeno 50.000 mq di superficie fondiaria.
- e) E' fatto obbligo nella presentazione di tali progetti dimostrare che la nuova eventuale abitazione venga occupata da un lavoratore addetto all'agricoltura ai sensi di Legge:
- Distanza dalle strade = m. 10,00
 - Distanza dai confini = m. 5,00
 - Distacco tra costruzioni = m. 10,00 distacco tra abitazioni ed edifici di cui al punto A2 precedente
 - Altezza massima = m. 7,50
- f) E' fatto obbligo inoltre per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.
- g) Per gli edifici rurali che al momento dell'adozione del PGT si trovassero nelle condizioni di avere il piano terra con altezza interna dei vani destinati ad abitazione inferiore ai 2,70 m. previsti dalle norme igieniche, è consentito l'innalzamento della copertura mantenendo la pendenza delle falde, fino a raggiungere le altezze interne minime prescritte dei piani. La stessa possibilità è ammessa per gli edifici rurali che si trovassero ad una quota d'imposta del fabbricato inferiore al piano di campagna, al fine di riportare la quota del primo pavimento d'abitazione al di sopra del piano di campagna.

Per i livellamenti, appezzamenti, canali e manufatti, per le strade sono vietati, nelle zone agricole, i lavori ed opere atti a modificare la giacitura, la morfologia e la superficie degli appezzamenti, senza la necessaria autorizzazione del Consorzio Irriguo o di Bonifica competente e del Comune.

Ai due Enti dovrà essere inviato progetto indicante i terreni interessati, le opere e la relazione sulla necessità delle stesse.

In caso di comprovata necessità per scopi produttivi agricoli, il Comune, sentito il parere del Consorzio Irriguo, potrà permetterne l'esecuzione.

Stessa attenzione va posta relativamente alle richieste di modificazione o abolizione di canali e strade di campagna. Più in particolare, per ogni opera riguardante la modificazione o abolizione parziale o totale di strade o canali irrigui, compresa la modificazione delle caratteristiche degli stessi (da strada bianca a strada asfaltata; da canale in terra a canale cementato) è necessaria l'autorizzazione

dell'Amministrazione Comunale, sotto forma di Permesso di Costruire, nel caso di realizzazione di manufatti. Nel caso di abolizione totale o parziale di strade o canali, visto che tali elementi sono quasi sempre accompagnati da essenze arboree, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare, per l'eventuale autorizzazione, l'incidenza di tali opere sull'integrità del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda le opere e i manufatti interessanti la rete di canali irrigui, con particolare riferimento alla cementazione dei vasi con canalette prefabbricate, o gettate in opera, l'eventuale Permesso di Costruire dovrà prescrivere, innanzitutto, l'autorizzazione del Consorzio Irriguo o di Bonifica competente ed, inoltre, la cementazione o la messa in opera dei canali prefabbricati completamente sotto la quota del piano di campagna o con riporti adeguati di terra; infine, il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, o il loro ripristino, ciò al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico ambientale.

Recinzioni:

Le recinzioni dei fondi sono ammesse mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate dagli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o rete metalliche plastificate con interposta siepe per un'altezza massima di mt. 2,00, salvo particolari esigenze accertate. Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e, comunque, non superiore a tre volte la superficie di sedime degli immobili.

Per i cascinali antichi esistenti, le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, o per gli immobili di cui al punto A/2 del presente articolo, le recinzioni dovranno avvenire con essenze arbustive o staccionate in legno o rete metalliche plastificate con altezza massima di m. 2,00, comprensiva dell'eventuale muretto alto fino a 50 cm.

Interventi sugli edifici esistenti in ambito agricolo da PTCP

Nelle zone agricole E1, per gli interventi sugli edifici esistenti di qualsiasi tipo che non comportino mutamento di destinazione d'uso, il piano si attua mediante intervento diretto a titolo abilitativo semplice permesso di costruire.

Tale intervento edilizio sarà possibile nel rispetto delle Norme edilizie stabilite per gli immobili soggetti ad Intervento Unitario, limitatamente agli edifici esistenti con esclusione di costruzione di nuovi corpi di fabbrica, sino ad un limite di 2 mc/mq di densità max.

Il Piano di Recupero dovrà assicurare il reperimento di spazi pubblici nelle seguenti misure:

Standard residenza:

- Parcheggi di uso privato: 10 mq./100 mc.
- Parcheggi di uso pubblico: 5 mq./150 mc.

Articolo 49 Ambiti agricoli di rispetto dell'edificato – E2

Gli ambiti agricoli di rispetto all'edificato sono dichiarati inedificabili e individuati nelle tavole del PR .
 Definiscono la fascia di rispetto tra l'area urbana e le aree agricole; in tali ambiti non è consentita la realizzazione di alcuna edificazione comprese le serre. Tali zone possono essere computabili nella determinazione dell'edificabilità agricola realizzabile su altre aree agricole edificabili.

Articolo 50 Ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio – E3

- Destinazioni d'uso ammesse:

A1, A2 (Vedi articolo 30)

Le aree ricadenti nell'ambito di tutela e salvaguardia del Parco del Serio, sono destinate al consolidamento idrogeologico , alla graduale ricostruzione quantitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al risanamento degli elementi di degrado esistenti in zone di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona l'obbiettivo è di favorire la massima espressione della potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico , attraverso la ricostruzione e il mantenimento degli ambienti boscati , delle zone umide e dei prati aridi.

Nella zona di cui al presente articolo sono ammesse le sole attività agricole colturali e zootecniche in atto alla data di entrata in vigore del presente piano ; una fascia lungo le sponde del fiume per ampiezza di m. 10 , intendendosi riferita alla massima escursione annuale del fiume dev'essere comunque destinata alla ricostruzione dell'ambiente ripariale.

Per quanto riguarda le attività di arboricoltura da legno a rapido accrescimento si applicano le norme di cui all'art.32 del P.T.C. del Parco Regionale del Serio.

Non è consentita la nuova edificazione fatto salvo per l'ambito di riqualificazione turistico ricettivo della cascina Fornace individuato nella tavola PR 2 e PR 3 ; per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo in riferimento alla legge Regionale 12 / 2005 e successive modifiche ; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia , senza aumento di volume , finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti.

I complessi vegetali arborei e arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostruiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni del P.T.C., è vietata l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei e arbustivi, fatte salve le opere strettamente necessarie per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa specifica autorizzazione dell'ente gestore, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati.

È vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti, bonifiche; sono comunque ammessi tutti gli interventi compatibili con le caratteristiche della zona che l'ente gestore e gli enti consorziati, sentito l'ente gestore, ritengono necessari per l'attuazione degli scopi del piano, o per finalità di tutela e fruizione ambientale e paesistica; ivi compresi, in particolare, gli interventi per la formazione di percorsi.

La fruizione pubblica degli ambiti territoriali di cui al presente articolo è consentita, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 39 del P.T.C.; i mezzi motorizzati, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, abilitati al trasporto di disabili e necessari per la conduzione dei fondi agricoli, possono percorrere soltanto le vie carrabili.

Le recinzioni permanenti sono ammesse unicamente con siepi per esigenza di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse, previa autorizzazione dell'ente gestore, per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività ortoflorovivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di pubblica incolumità.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa verifica di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto presente nell'area.

In tale ambito si rimanda comunque alle previsioni del piano territoriale di coordinamento del Parco del Serio ed alla relativa normativa approvata con la variante n 3 al PTC, avvenuta con dgr n 8 / 7369 del 28.05.2008 e pubblicata sul BURL n 26 il 24.06.2008 che sono vincolanti e che sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Articolo 51 Interventi per gli insediamenti agricoli esistenti negli ambiti del tessuto consolidato

La destinazione residenziale è sospesa fintantoché viene esercitato e conservato l'uso agricolo: pertanto gli insediamenti agricoli esistenti nell'ambito delle zone residenziali possono continuare nella

propria attività; su tali edifici potranno essere intraprese unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le modifiche potranno interessare sia le strutture esistenti, sia gli impianti, particolarmente a scopo di adeguamento tecnico o di miglioramento organizzativo o delle condizioni igieniche o ambientali.

Sono pertanto consentite manutenzioni ordinarie e straordinarie secondo le modalità d'intervento proprie delle singole zone.

Non potranno essere consentiti nuovi volumi a scopo di allevamento di alcun tipo.

Sono comunque da evitare volumi di dimensione abnorme rispetto ai volumi esistenti nelle zone di appartenenza (esempio: silos).

Le abitazioni saranno ammesse in funzione delle esigenze della famiglia del conduttore o imprenditore agricolo. Le aree interessate alla presente normativa vanno riferite all'intera proprietà aziendale ricadente in zone residenziali.

Il momento in cui cessa l'utilizzazione agricola ed inizia quella residenziale è rappresentato, di massima, dal momento del trasferimento aziendale dalla zona E al centro abitato: cessazione e trasferimento possono essere gradualmente.

Con Delibera del Consiglio Comunale, verranno fissate le precise condizioni di tempo e di luogo, ampiezza di intervento secondo le quali cesserà l'utilizzazione agricola ed inizierà quella residenziale definitiva.

Nell'ambito della zona A:

- a) Un eventuale P.U.A. potrà definire l'assetto urbanistico ed edilizio anche per le parti tuttora in uso agricolo, con sospensione dell'intervento delle parti stesse, sintantoché non assumano la definitiva destinazione residenziale. Alla proposta di P.U.A. deve partecipare il proprietario dell'azienda agricola.
- b) Le opere ai fini agricoli consentibili con Permesso di costruire, non ostacoleranno l'obiettivo della conservazione dei caratteri ambientali.

L'esercizio dell'attività agricola deve essere comprovato in sede di domanda di permesso di costruire, così come deve essere dimostrabile il rapporto tra il tipo e l'ampiezza dell'attività agricola ed il tipo e la dimensione dell'intervento edilizio.

Articolo 52 Edifici esistenti in ambiti agricoli e nelle aree di rispetto dell'edificato non più adibiti ad usi agricoli

Gli edifici non più adibiti ad uso agricolo in aree agricole potranno essere oggetto di interventi di restauro e ristrutturazione, previo pagamento degli oneri, alle seguenti condizioni:

- gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali.
- l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata.
- gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.
- Le acque bianche siano adeguatamente convogliate nei corsi d'acqua esistenti in modo da evitare dilavamento nel terreno e fenomeni di erosione.
- Destinazioni ammesse:
R, Fs4 (Vedi articolo 30)

È ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento del 20 % del volume esistente per una sola volta con destinazione uguale a quella in atto.

CAPO V - NORME DI TUTELA E DI RISPETTO DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO E DELLE INFRASTRUTTURE

Articolo 53 Fascia di rispetto cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e alle relative aree di rispetto.

La concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

All'interno del perimetro della zona di rispetto cimiteriale possono trovare collocazione:

- a) gli ampliamenti cimiteriali;
- b) le opere di urbanizzazione;
- c) i parcheggi;
- d) aree destinate a servizi cimiteriali

E' inoltre consentita l'installazione, a titolo precario, di chioschi per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, previa la stipula di una convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari.

La convenzione deve riportare la temporaneità, le modalità di esecuzione e le condizioni per il ripristino dell'area oggetto di intervento.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi:

1. interventi di recupero funzionale all'utilizzo dell'edificio stesso, secondo le modalità di intervento dell'azzonamento corrispondente, che non eccedano la ristrutturazione edilizia;
2. il recupero della SIp esteso a tutte le destinazioni d'uso, esclusivamente previa la redazione di un piano attuativo.

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computabili, a fini edificatori, con i parametri urbanistici edilizi dell'azzonamento corrispondente.

Articolo 54 Fascia di rispetto stradale

Sono finalizzate alla protezione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla creazione di strade laterali di arroccamento e di parcheggi d'uso pubblico, alla semplice protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e a quanto contenuto nel nuovo Codice della Strada.

Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del DPR 495/1992. in particolare per la sp 64, sp 80 e es ss 591 per un ampiezza di 30 mt per parte (la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale così come previsto dall'art.3 c.1 punto 10 dgl's 285/1992). Sono inoltre individuate da PGT le fasce di rispetto all'interno del centro abitato per una larghezza pari a 10,00 m. Le distanze da rispettare dal confine

stradale per la realizzazione delle recinzioni, per le piantumazioni, è specificata dall'art. 26 DPR 495/1992. le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 mt (art. 29 DPR 495/92). Tutti i manufatti e le installazioni posti all'interno della fascia stradale , che presentano sviluppo in altezza, (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi.

Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

All'interno dell'area di rispetto stradale può variare, secondo un progetto delle infrastrutture, il tracciato degli svincoli previsto per la connessione tra le strade. Le soluzioni di detti svincoli ove rappresentati, sono da ritenersi indicative.

Sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione.

Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal confine stradale, sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.

Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti (ivi comprese le recinzioni); le superfici così vincolate sono però utilizzabili ai fini del calcolo dei volumi edificabili della superficie coperta e della s.l.p. ad eccezione dei lotti ricadenti nell'ambito del tessuto produttivo consolidato (D1 – D2 – D3).

Le zone di rispetto confinanti con le zone agricole, sono inoltre utilizzabili ai fini della determinazione dell'edificabilità agricola realizzabile sulle aree agricole.

Nelle zone di rispetto è consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Articolo 55 Disciplina di tutela acustica

La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azionamento acustico; tale strumento classifica l'intero territorio comunale in zone acusticamente omogenee, ai sensi dei D.P.C.M. 01/03/1991 e 14/11/1997, secondo la seguente definizione:

CLASSE I - Aree particolarmente protette

Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali.

CLASSE III - Aree di tipo misto

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - Aree prevalentemente industriali

Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di azionamento acustico e nel Piano di risanamento acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della LR 13/2001 per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L 447/1995 e della DGR n° 8313 del 08/03/2002 per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico.

Le fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie e delle strade così come definite dal D.P.R. 459/1998 e dal D.P.R.142/2004 sono disciplinate dal Piano di azionamento acustico facente parte del presente PGT.

Articolo 56 Fascia di rispetto delle reti tecnologiche

- Per il metanodotto le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole del Piano delle regole; nuovi edifici e/o attrezzature di sorta all'interno di tale fasce potranno essere realizzate solo subordinatamente all'acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore della rete.

- Per quanto riguarda gli impianti ripetitori della telefonia mobile, si rinvia alle disposizioni della legge 22 febbraio 2001 n.36, del D.Lgs 1 agosto 2003 n.259, (codice delle comunicazioni elettroniche) e della LR n.11 dell 11/05/2001 e s.m.i.
- Per gli elettrodotti si fa riferimento al DM 29/05/2008 e s.m.i.
- Gli interventi edilizi sul patrimonio già esistente, o le nuove edificazioni da realizzare in prossimità di tali impianti, prima di essere autorizzati dovranno essere soggetti al nulla osta dei relativi enti predisposti alla gestione e al controllo degli impianti.
- Per una più puntuale individuazione delle norme di settore si rinvia al PUGSS (piano urbano generale dei servizi del sottosuolo in corso di realizzazione).

Articolo 57 Beni isolati di significato e valore storico-artistico ed ambientale oggetto di vincolo

All'interno del Piano delle Regole vengono individuati quattro livelli di vincolo:

B – vincolo da Beni Culturali D.Lgs 42/2004;

P – vincolo da Parco del Serio;

PT – vincolo da PTCP;

V – vincolo da PGT.

Per i primi tre vincoli si fa riferimento alla normativa degli Enti competenti.

V – vincolo da PGT

Il PGT ritiene meritevoli di tutela alcuni edifici in quanto aventi caratteristiche storiche, architettoniche e testimoniali.

I beni individuati nella tavola del Piano delle Regole con la lettera V sono:

AREE VINCOLATE	MODALITA' DI INTERVENTO
Torre dei Zurli e l'annesso giardino sul lato ovest identificato dalla perimetrazione dell'ambito di riqualificazione turistico - ricettivo	Restauro (articolo 34.5) e vedi scheda ARTR 10 (allegato PR 8)
Torre di Sopra	Risanamento conservativo (articolo 34.5)
Convento Minore Osservanti	Restauro (articolo 34.5)
Chiesa parrocchiale Santa Maria in Silvis	Restauro (articolo 34.5)

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico - architettonici del bene stesso.

Fatte salve le maggiori tutele derivanti dagli specifici atti di vincolo, tutti gli interventi edilizi con modalità di intervento di restauro devono rispettare le seguenti disposizioni:

- mantenimento, o ripristino sulla base di documentazione storica, della partizione dei fronti e del volume intesi come posizione, forma, dimensioni, proporzioni, ritmo e allineamenti dei principali elementi compositivi;
- coperture a falde inclinate con strutture in legno e coppi in cotto;
- facciate rivestite con intonaco civile tinteggiate nella gamma delle terre;
- sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata) o sistemate a prato; sono escluse le pavimentazioni in asfalto;
- gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati.

L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

Articolo 58 Ambito di Tutela e salvaguardia della Riserva Naturale “Palata Menasciutto” con la relativa fascia di rispetto

Obiettivi primari del PR sono:

- la tutela e la conservazione degli elementi fisici, naturali e ambientali quali le zone umide, le aree boscate e le emergenze morfologiche;
- la conservazione e rafforzamento delle aree idonee alla riproduzione faunistica;
- la creazione di una matrice di naturalità primaria quale elemento principale della rete ecologica.
- la promozione della fruizione ai fini didattici-naturalistici, conformemente alla promozione turistica culturale dell'intero territorio.

- Tutti gli interventi devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi espressi al comma precedente.

Oltre alle disposizioni contenute nel Piano di gestione della Riserva Naturale si applicano le seguenti disposizioni:

- è consentito il mantenimento della attività agricola;
- negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT è consentito il mantenimento delle destinazioni in essere e l'insediamento delle funzioni relative agli ambiti agricoli;
- oltre a quanto disposto dalla LR 37/1993 è vietato lo spandimento di reflui e letame provenienti da allevamenti;
- è vietato lo spandimento di rifiuti speciali stabilizzati per uso agricolo;
- è consentita la sola realizzazione di strade poderali e interpoderali al servizio delle attività agricole e agli edifici esistenti con le caratteristiche;
- è vietata ogni nuova edificazione e ampliamento anche a carattere precario o temporaneo;
- le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria così come definita dall'art. 59 della LR 12/2005;
- sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione, al ripristino e al potenziamento delle componenti ecosistemiche; tali interventi devono essere approvati dall'ente gestore della Riserva;
- è vietato qualsiasi intervento che riduca la dotazione arborea e arbustiva;
- sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della fruizione; tali interventi devono essere approvati dall'ente gestore della Riserva;
- in materia di recinzioni si applicano le disposizioni contenute nell'Articolo 49.

Articolo 59 Tutela idrologica ed idrogeologica – il fiume Serio

Il fiume Serio, le sue acque, l'alveo, la relativa fascia fluviale di tutela paesaggistica comprendente le zone di divagazione e golenali nonché l'ecosistema fluviale nel suo complesso sono gli elementi naturali fondamentali caratterizzanti il Parco del Serio oggetto di salvaguardia e tutela. In particolare il fiume Serio è un corso d'acqua individuato ai sensi dell'art. 142 lett. c del D. Lgs. 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" n. 42 iscritti nell'elenco di cui al D.G.R. 12028 del 25-07-1986. Per ulteriori disposizioni specifiche si rimanda all'art. 29 della Normativa del PTC del Parco del Serio.

Articolo 60 Elementi costitutivi la rete ecologica

Costituiscono elementi della rete ecologica, il fiume Serio per il primo livello, la roggia Molinara per il secondo livello, e gli areali (stepping stone).

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 metri, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area di tutela e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Per ulteriori disposizioni specifiche si rimanda all'art. 16 punto 7 della Normativa del PTCP.

Articolo 61 I boschi

Ai sensi dell'art 2 del D.lgs 227/2001 si considerano bosco:

“ i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno . Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboscimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco.”

Per quanto concerne i boschi compresi nel Parco del Serio si rimanda all'art. 30 del PTC del Parco del Serio “Norme di tutela e prescrizioni per la salvaguardia del patrimonio boschivo e della vegetazione naturale”.

Articolo 62 Le scarpate morfologiche

Le scarpate morfologiche sono aree di origine naturale a forte acclività che fungono da rapporto tra superfici del territorio generalmente piane, poste a quote altimetriche differenti e di diversa origine, sono individuate: nella Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP e nella tavola dei vincoli;

I tratti significativi delle scarpate principali e secondarie, in quanto emergenze morfologico-naturalistiche, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico.

Essi concorrono a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari, non ancora alterati dal tessuto urbano, non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino in modo inaccettabile i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 m in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava o le bonifiche agricole, che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

Le fasce di rispetto, non ancora alterate dal tessuto urbano, possono essere parzialmente destinate a strade campestri o a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

Per ulteriori disposizioni specifiche si rimanda all'art. 28 "Tutela geomorfologica e morfopaesistica" della normativa del PTC del Parco del Serio (III Variante parziale – Deliberazione Giunta Regionale 28 maggio 2008 – n. 7/7369).

Articolo 63 Disciplina paesistica

Al fine di pianificare lo sviluppo insediativo del territorio di Pianengo in modo coerente con gli indirizzi e gli obiettivi del PTCP, sono stati tenuti e si dovranno ulteriormente considerare in sede di pianificazione attuativa i criteri paesistico ambientali identificati all' art. 20 comma 4 della normativa del PTCP.

Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione come definiti dalla legge regionale 12/2005 e successive modifiche;
- gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, così come definiti dalla legge regionale 12/2005 e successive modifiche;
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dalle norme vigenti in materia;

Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto.
- contenuti della Relazione Paesistica;
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

Articolo 64 Obiettivi e principi guida per il risparmio energetico

Il PR individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

- le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica;
- tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili;
- devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi;
- il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:

- la localizzazione,
- la morfologia del lotto di intervento,
- la forma dell'edificio,
- l'uso,
- le abitudini degli utenti,
- le tecnologie e i materiali impiegati.

Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:

- la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
- i sistemi di gestione dell'illuminazione;
- i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).

In ogni caso il progetto deve fornire soluzioni adeguate affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).

È vietata la posa di pannelli solari e fotovoltaici di ogni genere sulle aree cortilizie, i giardini e qualunque area di pertinenza scoperta comprese le aree agricole.

Articolo 65 Campo di applicazione e modalità operative per il risparmio energetico

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano in tutto il territorio comunale a seguito dell'entrata in vigore di apposito regolamento attuativo che fissi le modalità, gli strumenti e i procedimenti amministrativi.

La capacità edificatoria aggiuntiva connessa agli interventi per il risparmio energetico, è riportata negli articoli riferiti agli ambiti di trasformazione e riqualificazione e così fissata :

interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici ricadenti in Classe A ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30-08-2007 e DGR VIII/5773 del 31-10-2007 e successivi) da attuarsi nell'ambito di Piano Attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione) in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito;

nell'ambito di trasformazione produttiva, che si attua nel rispetto dell'edificabilità massima pari ad un rapporto di copertura (Rc) del 60% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino ad un Rapporto di copertura (Rc) del 66% (incremento del 10 % vedi art. 12) nel caso in cui il proprietario

realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 15% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

L'incentivazione del 5 % è applicata in tutti gli ambiti a destinazione residenziale del PGT.

Il regolamento di cui al primo comma determina le soglie e i parametri per l'applicazione di tale disciplina di incentivazione.

In assenza del regolamento attuativo non sono applicabili misure di incentivazione.

CAPO VI - VARIE

Articolo 66 Norme particolari per discoteche e sale da ballo e destinazioni similari

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse negli ambiti A, B, E, SP, sia che si tratti di locali di nuova costruzione, che di cambiamento d'uso di locali esistenti. In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina ogni due utenti e comunque non inferiore al 200 % della SIp.

Articolo 67 Modifiche e rettifiche non comportanti variante al PGT

Non costituiscono varianti al PGT i seguenti atti di modifica e rettificazione:

- a) modifiche e rettifiche dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale non ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) modifiche e rettifiche volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti;
- c) rettifiche atte ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le rettifiche necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse;
- d) modifiche e rettifiche della normativa dello strumento urbanistico generale (NTA PR e NTA PS), dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree;
- e) la correzione di errori materiali contenuti in tutti i documenti e gli elaborati grafici che compongono il PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi, VAS e Valutazione di Incidenza);

- f) l'interpretazione autentica e l'eventuale conseguente modificazione dei medesimi documenti ed elaborati, finalizzata all'eliminazione di previsioni tra loro contrastanti a condizione che dagli atti ed elaborati dello strumento vigente sia desumibile la reale volontà dell'amministrazione.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI PIANENGO

Provincia di Cremona



STUDIO GEOLOGICO

NORME GEOLOGICHE DI PIANO

PARTE II °

GIOVANNI BASSI

GEOLOGO

Via Donatori di sangue n.13

Soncino

Tel: 0374 85486

Il Progettista: 85486

bassi.geologo@gmail.com

Il sindaco:

Maria Antonia Baronchelli

Il responsabile del procedimento:

Geom. Cristina Lameri

Collaboratori:

Dott. Massimiliano Trespidi

NORME GEOLOGICHE DI PIANO (N.G.P.)

II° PARTE

Per ogni classe o sottoclasse individuata in carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano, si dettano, qui di seguito, le Norme geologiche di piano.

Articolo 68 Classe 2: superfici modali stabili

I terreni appartenenti a questa classe sono caratterizzati da una vulnerabilità idrogeologica bassa e soggiacenza della falda ovunque superiore a 1.50 m.

In considerazione delle caratteristiche idrogeologiche e geotecniche di questi terreni è dovuta l'esecuzione di approfondimenti geologici, geotecnici, idrogeologici e sismici, da eseguire con indagini geognostiche in sito e con relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e sismica.

La relazione definirà in particolare: soggiacenza locale della falda e stima del suo andamento stagionale, natura e caratteristiche geotecniche del terreno (portanza, cedimenti, ecc.), drenaggio e smaltimento delle acque. Questi adempimenti sono d'obbligo per tutti i tipi di edifici.

Nelle aree rurali non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento di liquami con fondo non impermeabilizzato.

Articolo 69 Sottoclasse 3a: superfici di transizione tra le aree più depresse e le aree più stabili e rilevate

I terreni, appartenenti a questa sottoclasse, caratterizzati da una vulnerabilità idrogeologica media e da soggiacenza della falda compresa tra 1.00 e 1.50 m, sono soggetti alla seguente disciplina:

Sono vietati:

- smaltimento e stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali,
- esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici e/o di sostanze chimiche sprovviste di impermeabilizzazione e poste al di sotto del piano campagna,
- cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo o per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici e per il turismo ittico.

I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito.

I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con indagini geognostiche in situ e con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica, che determini la condizione locale della falda (direzione, flusso, gradiente idraulico, escursione stagionale, ecc.), le caratteristiche di portanza dei terreni ed i cedimenti attesi.

Qualora si eseguano scavi al di sotto del piano strada essi dovranno essere documentati con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica; in tale documento si dovranno indicare, tutte le opere, inerenti agli scavi ed agli aggottamenti, comprese quelle provvisoriale, che si intende realizzare, i tempi di esecuzione, le cautele operative da attuare per evitare danni ad edifici e manufatti propri ed altrui.

La posizione, il flusso della falda superficiale e quanto occorra per caratterizzarla, dovranno essere osservati in piezometri appositamente eseguiti, per almeno un semestre e con misure a scadenza almeno quindicinale. La posizione e le caratteristiche dei piezometri dovranno essere dichiarati al Comune, all'inizio del ciclo di misure. Tali strutture, che costituiscono parte irrinunciabile della rete di monitoraggio della falda, dovranno essere sempre accessibili ed ispezionabili; la tabella delle misure di falda, con la precisa indicazione del giorno, dell'operatore e della soggiacenza dell'acquifero da un caposaldo, definito topograficamente e relazionato ad un punto fiduciale del catasto, dovrà essere trasmessa al Comune. I piezometri saranno mantenuti in funzione per almeno tre anni dalla fine lavori ed il loro smantellamento dovrà essere, eventualmente, autorizzato dal Comune.

Quanto sopra esposto dovrà essere illustrato nella relazione geologica.

Acque di scarico, provenienti dall'aggottamento di locali interrati, non potranno essere immesse, direttamente e/o indirettamente nella rete di fognatura.

Gli impianti di aggottamento e sollevamento di acque provenienti da locali interrati dovranno essere opportunamente isolati ed insonorizzati.

Articolo 70 Sottoclasse 3b: principali depressioni e testate legate alla presenza di fontanili

In queste aree, in cui si ritiene che, oltre alle condizioni di elevata vulnerabilità idrogeologica, dovute alla presenza della falda con soggiacenza < 1.00 m dal piano campagna, si possano verificare, in occasione di eventi meteorici eccezionali, allagamenti e ristagni è vietato costruire al disotto del piano campagna ed è soggetta alla disciplina indicata per la Sottoclasse 3a ed alle seguenti norme:

- a) i nuovi edifici dovranno essere costruiti, almeno 20 cm, al di sopra del livello di allagamento atteso, che sarà calcolato sulla base del confronto tra piano campagna, quota del fondo e del ciglio superiore dei corsi d'acqua e dei manufatti significativi (soglie, restringimenti di sezione per ponti, sottopassi, intubamenti, ecc.) quota dell'edificio di progetto. Nella relazione geologica ed idrogeologica, che accompagnerà i nuovi progetti, saranno eseguite sezioni in cui sarà indicata la quota di sicurezza e descritti gli accorgimenti con cui si intende ovviare a questo tipo di rischio,
- b) le fognature dei nuovi edifici dovranno dotarsi di sistemi di sicurezza che impediscano il rigurgito, verso l'interno, dei reflui,
- c) dovrà essere mantenuta in efficienza, la rete interna di smaltimento delle acque piovane ed il reticolo idrico minore circostante. Gli accessi, dei nuovi edifici o di quelli esistenti, che sovrappassano i corsi d'acqua del reticolo idrico minore, dovranno essere dotati di luce adeguata e tale da non impedire i deflussi. La misura di tale luce, la quota di intradosso di dette opere e la determinazione del livello massimo di allagamento, registrato e/o presunto, dovranno essere menzionati, inequivocabilmente, nella relazione geologica, di supporto ai progetti o ai piani attuativi, riferiti con quota assoluta, in metri s.l.m. e relativa, rispetto a ben individuati e controllabili punti dell'edificio di progetto.

Al fine di perseguire la maggior protezione del patrimonio idrico presente in questa sottozona, ai sensi del D. Lgs. 152/99, art. 21, comma 4, punto 1 e ss. mm. ed ii., si applica il disposto D.G.R. 29.12.99 N. 6/47582 “ Direttiva per la regolarizzazione amministrativa delle piccole derivazioni di acque sotterranee” e pertanto le derivazioni di acque pubbliche sono da sottoporre a studio di impatto ambientale, come disposto dall'Allegato 1 della suddetta deliberazione regionale.

Articolo 71 Sottoclasse: 3c golena del fiume Serio, terreni in fascia B e C del PAI soggetti a rischio idraulico

- **Norma per i terreni in fascia B:**

In questi terreni, dove si espande l'onda di piena del fiume Adda con trasporto di ingenti masse d'acqua, vige la disciplina espressa nella norme PAI inerenti alle Fasce B.

L'alto rischio idrogeologico, qui evidenziato, comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e pertanto dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'art. 31, lettera a), b), c) della Legge 457/1978.

Saranno indicati, in piano apposito, gli edifici da demolire e le attività da trasferire dalla golena d'Adda ad altre zone.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico, che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte del Comune, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica ed idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

E' fatto obbligo di rispettare la distanza di 6 e 12 m, dagli argini esistenti o di progetto, misurata dal piede del paramento, per recinzioni ed edifici, come previsto dal R.D. 25.7.1904 N. 523, “Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie”, art. 96, lettera f.

Le aziende agricole insediate in questi terreni non potranno eseguire nuove residenze, hanno l'obbligo di trasferire le abitazioni nei piani al di sopra della quota massima della piena attesa, non possono eseguire vasche di contenimento dei liquami o di stoccaggio di combustibili al di sotto della quota di massima piena attesa; possono invece essere autorizzate nuove costruzioni, inerenti all'attività agricola. Gli allevamenti della tenuta Boschetto dovranno essere trasferiti ad occidente ed al di sopra dell'orlo di terrazzo morfologico evidenziato in carta di fattibilità.

▪ **Norma per i terreni in fascia C:**

Tutti i terreni inseriti nella Fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), sono soggetti alla disciplina dettata dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI stesso.

Sono inoltre vietati:

- lo smaltimento e lo stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali,
- bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo o per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici.

Le vasche per il contenimento di liquami zootecnici, prodotti chimici, carburanti e altre sostanze naturali e di sintesi, saranno impermeabilizzate.

I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed

ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità idrogeologica del sito e la correttezza degli stessi rispetto alla sicurezza degli argini e delle opere di difesa.

Per quanto riguarda:

- le costruzioni rurali, è vietato eseguire locali interrati,
- gli interventi di ristrutturazione di abitazioni, qualora esse non siano delocalizzabili, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo progetto con indagini geognostiche in situ, relazione geologica, geotecnica e relazione idraulica.
- In particolare le ristrutturazioni delle abitazioni esistenti dovranno dimostrare di perseguire condizioni di maggior sicurezza trasferendo, al di sopra del livello di massima piena, i locali abitati.

I richiedenti sottoscriveranno, alla presentazione dei documenti di progetto, l'attestazione in cui dichiarano di essere consapevoli del rischio intrinseco del sito, liberando l'Amministrazione del Comune da ogni responsabilità connessa, direttamente o indirettamente, con l'esecuzione delle opere.

Articolo 72 Sottoclassi: 3d-3e corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

La D.G.R. 25.01.02 n. 7/7868, come modificata dalla D.G.R. 01.08.03 n. 13950, dispone che, fino alla individuazione del Reticolo Idrico Minore e della sua approvazione, con parere obbligatorio e vincolante da parte della Sede Territoriale competente, ed al suo recepimento con variante urbanistica (D.G.R. 05.01.02 n. 7/7868 punto 3 e 5.1) sulle acque pubbliche, come definite dalla Legge 05.01.94 n. 36 e relativo regolamento, valgono le prescrizioni di cui al R.D. 25.07.1904 n. 523, art. 93, in particolare il divieto di edificazione ad una distanza di 10 m, misurati in orizzontale dal ciglio superiore del corso d'acqua e le recinzioni si collocheranno alla distanza di 4 m, pure misurati come sopra.

La distanza regolamentare di rispetto degli edifici di 10m sarà ridotta a 4m, alla comunicazione di assenso da parte della Regione.

Sono inoltre da osservare le seguenti prescrizioni:

- Nessun corso d'acqua potrà essere deviato dal suo alveo né manomesso, né potranno essere modificate: le giaciture delle sue sponde, le quote e la disposizione del fondo e delle sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche, proprie ed efficaci, del corpo idrico;
- Su tutti i corsi d'acqua sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa e le siepi con essenze tipiche;

- Tutti i canali e le rogge saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colò;
- Su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere preferibilmente eseguita con criteri di ingegneria naturalistica e per i manufatti e le opere d'arte dovranno essere impiegati materiali tipici;
- Nella fascia di 10 m, misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, di reflui organici e dello stallatico ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale;
- Scavi di carattere permanente, al di sopra della falda idrica, dovranno essere eseguiti alla distanza minima di 10 m, misurati dal ciglio superiore del corso d'acqua;
- Scavi in falda, di carattere permanente, dovranno mantenersi a distanza minima di 20 m dal ciglio superiore del corpo idrico; tale distanza dovrà essere comunque pari alla massima profondità di scavo, incrementata di 10 m e misurata come sopra.

Si applicano inoltre i disposti di cui al Regolamento di Polizia Idraulica (Allegato Unico).

Articolo 73 Sottoclasse 4a: pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile, zona di tutela assoluta e di rispetto

La "zona di tutela assoluta", prevista dal Decreto Legislativo n. 258/00, art. 5 comma 4, avente un'estensione di almeno 10 m di raggio dal pozzo ed a cui è attribuita la Classe 4 di fattibilità geologica, deve essere adeguatamente protetta con recinzioni e siepi di essenze tipiche locali ed adibita, esclusivamente, ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio della derivazione.

Articolo 74 Sottoclasse 4b: orlo di terrazzo morfologico

Nel territorio comunale sono presenti orli di terrazzo morfologico principale e secondario, che costituiscono l'elemento essenziale del paesaggio; affinché ciò sia mantenuto, è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti, livellamenti ed altri lavori che possano alterarne l'attuale profilo planoaltimetrico.

Il terrazzo morfologico sarà conservato integro nella sua attuale giacitura, anche nelle fasce di raccordo, al piede ed al pizzo, per una profondità minima di 10 m; particolarmente utili e consigliabili gli interventi di riforestazione con essenze tipiche locali.

Il tracciato dell'orlo di terrazzo morfologico, entro il perimetro di aree edificate, deve essere verificato in loco.

Articolo 75 Sottoclasse 4c: golena del fiume Serio, terreni in fascia A del PAI con vincolo idraulico

In questi terreni, dove si espande l'onda di piena del fiume Adda con trasporto di ingenti masse d'acqua (circa 2000mc/sec), vige la disciplina espressa nella norme PAI inerenti alle Fasce A.

L'alto rischio idrogeologico comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e pertanto dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'art. 31, lettera a), b), c) della Legge 457/1978.

Saranno indicati in piano apposito, gli edifici da demolire e le attività da trasferire dalla golena del Serio ad altre zone.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico, che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte del Comune, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica ed idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico e dovrà essere acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'Autorità di Bacino del fiume Po.

E' fatto obbligo di rispettare la distanza di 6 e 12 m dagli argini esistenti o di progetto, misurata dal piede del paramento, per recinzioni ed edifici come previsto dal R.D. 25.7.1904 N.523, "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie", art.96, lettera f.

Le aziende agricole insediate in questi terreni non possono eseguire vasche di contenimento dei liquami o di stoccaggio di combustibili al di sotto del p.c. e dovranno trasferire gli allevamenti della tenuta Boschetto ad occidente ed al di sopra dell'orlo di terrazzo morfologico evidenziato in carta di fattibilità; possono invece essere autorizzate nuove costruzioni inerenti all'attività.

Articolo 76 Sottoclasse 4d: ex area estrattiva

Nelle aree oggetto di attività estrattive, individuate nell'ambito della vigente L.R. 08.08.1998, n. 14, ed in quelle ad essa precedenti, si opera applicando le disposizioni autorizzative rilasciate, ed in particolare quelle riguardanti le modalità di coltivazione del giacimento e di recupero ambientale del sito.

Su tali aree, prima, durante e dopo l'avvio dei lavori, è vietato stoccare e distribuire rifiuti di qualsiasi genere e specie, salvo quelli esplicitamente previsti dai provvedimenti autorizzativi.

Sulle aree oggetto di attività estrattive, anche se recuperate, è vietato lo stoccaggio e la distribuzione di fanghi provenienti da impianti di depurazione di tipo civile ed industriale.

Su tutte le aree oggetto, anche in passato, di attività estrattive sono da favorire interventi di recupero con tecniche di ingegneria naturalistica e di riforestazione mentre le attività agricole saranno svolte nelle modalità indicate dal D.M. 19.04.99 "Approvazione del codice di buona pratica agricola".

Su tutte le aree oggetto, anche in passato di attività estrattive sono da favorire interventi di recupero con tecniche di ingegneria naturalistica e di riforestazione, in conformità alle disposizioni contenute negli atti autorizzativi provinciali, mentre le attività agricole saranno svolte nelle modalità indicate dal D.M. 19.04.1999 "approvazione del codice di buona pratica agricola".

Articolo 77 Norma di collegamento con il PAI

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, adottata con Deliberazione del Comitato Istituzionale 26.4.01 n. 18/2001, riguarda il territorio in discussione nella misura qui di seguito esposta:

- Fascia B e C, Sottoclasse 3c, golena del fiume Serio, terreni in fascia B e C del PAI soggetti a rischio idraulico;
- Fascia A, Sottoclasse 4c, golena del fiume Serio, terreni in fascia A del PAI con vincolo idraulico.

Nei terreni ricadenti nel perimetro delle tre fasce PAI prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione di detto piano, in particolare si richiamano: art. 1, comma 5 e 6, art. 29, comma 2, art. 30, comma 2, art. 31, art. 32, commi 3 e 4, art. 38 e 38 bis, art. 39, comma dall' 1 al 6, art. 41.

Articolo 78 Cimiteri

Al fine di tutelare le acque di falda da inquinamento e di garantire le migliori condizioni per le inumazioni è obbligatorio, ai sensi del D.P.R. 10.09.90 n. 285 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria", art. 57 punto 5, 6 e 7, accompagnare ogni ampliamento e costruzione nell'ambito del cimitero con una relazione geologica, idrogeologica e geotecnica che determini: la posizione della

falda, la sua escursione stagionale, le caratteristiche litologiche e geotecniche dei terreni di inumazione e di fondazione.

Articolo 79 Lavori di scavo e fondazione

In ragione della presenza di falda a bassa soggiacenza dal piano campagna ed al fine di limitare il rischio di franamenti delle pareti di scavi, sbancamenti e fondazioni si applicano le seguenti cautele e prescrizioni.¹

Splateamento e sbancamento

Nei lavori di splateamento o sbancamento, eseguiti senza l'impiego di escavatori meccanici, le pareti delle fronti di attacco devono avere un' inclinazione o un tracciato tali, in relazione alla natura del terreno, da impedire franamenti. Quando la parete del fronte di attacco supera l'altezza di m 1,50, è vietato il sistema di scavo manuale per scalzamento alla base e conseguente franamento della parete. Quando per la particolare natura del terreno o per causa di piogge, di infiltrazione, di gelo o disgelo, o per altri motivi, siano da temere frane o scoscendimenti, deve essere provveduto all'armatura o al consolidamento del terreno.

Pozzi, scavi e cunicoli

Nello scavo di pozzi e di trincee profondi più di m 1,50, quando la consistenza del terreno non dia sufficiente garanzia di stabilità, anche in relazione alla pendenza delle pareti, si deve provvedere, man mano che procede lo scavo, all'applicazione delle necessarie armature di sostegno. Le tavole di rivestimento delle pareti devono sporgere dai bordi degli scavi di almeno cm 30.

Idonee precauzioni e armature devono essere adottate nelle sottomurazioni e quando in vicinanza dei relativi scavi vi siano fabbriche o manufatti, le cui fondazioni possano essere scoperte o indebolite dagli scavi.

Nella infissione di pali di fondazione devono essere adottate misure e precauzioni per evitare che gli scuotimenti del terreno producano lesioni o danni alle opere vicine, con pericolo per i lavoratori.

¹ D.P.R. 07 gennaio 1956, N. 164, Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, in G.U. 31 marzo 1956, n. 78-Suppl. Ord.

Articolo 80 Opere igienico-sanitarie

Le opere igienico sanitarie (fognature, collettamento, depurazione, tubazioni ecc.), in ragione delle condizioni di vulnerabilità idrogeologica verificate nel territorio comunale, dovranno essere documentate con relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, come proposto dal D.M. 12.12.85 “Norme tecniche relative alle tubazioni”.

La relazione prodotta documenterà le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e geotecniche dei terreni interessati dalle tubazioni, anche documentate con indagini geognostiche specifiche, prevederà le difese da attuare per proteggere le tubazioni dall’ingressione d’acqua superficiale e di falda, dalle correnti vaganti, ecc.

La relazione analizzerà compiutamente le interrelazioni tra acque di superficie e di falda al fine di proteggere queste da inquinamenti e sversamenti e valuterà le condizioni di sicurezza (profondità massima senza armature e casseri, ecc.) da prescrivere per gli scavi.

Articolo 81 Invarianza idrogeologica ed idraulica.

Tutto il territorio comunale, caratterizzato da presenza di falda in prossimità del piano campagna e da una fitta rete idrografica, è soggetto a rischio di esondazione e di ristagni d’acqua, per effetto di eventi meteorici e/o di altre concomitanti circostanze.

Al fine di prevenire e contenere tale rischio si dovrà, per ogni nuova urbanizzazione, superiore a 1000mq, documentare:

- le condizioni attuali della rete idrografica e della fognatura, la presenza della falda, la potenza dello strato di terreno insaturo, i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque in atto, la collocazione e la natura dei recapiti, i corpi ricettori (posizione, sezioni di deflusso, portate consentite, ecc.);
- le condizioni di progetto, riferendo sul tipo, le modalità di raccolta e di smaltimento delle acque, le tecniche ed i materiali da impiegare, le nuove fognature da eseguire, ecc.;
- manufatti di sovrappasso di corsi d’acqua dovranno garantire la sezione utile di deflusso per la massima piena prevista e la corretta posizione rispetto alla corrente.

I documenti grafici e la relazione tecnica (idrogeologica ed idraulica) illustreranno lo stato attuale, le opere e gli interventi di progetto e documenteranno, con calcoli e verifiche idrogeologiche ed idrauliche, che quanto proposto non comporta variazione alcuna, ma semmai migliora, l’efficacia della

raccolta e dello smaltimento delle acque, non provoca né provocherà ristagni allagamenti e danni per cose e beni pubblici (strade, fognature, sottoservizi, ecc.) e privati.

La relazione idrogeologica ed idraulica, allegata alla relazione geologica, di cui al successivo apposito articolo, sarà accompagnata da dichiarazione di congruità, sottoscritta da tecnico abilitato, iscritto all'albo professionale (geologi ed ingegnere idraulico).

Articolo 82 Risposta sismica locale.

Nel territorio comunale sono presenti condizioni di pericolosità sismica locale.

E' stato possibile individuare nel territorio comunale di Pianengo due scenari di pericolosità sismica locale differenti: Z4a e Z2.

Parte del territorio comunale, in particolare le unità morfologiche LQ4, LQ3 appartenenti al Livello Fondamentale della Pianura e l'unità VA8 della valle del Serio, ricade nello scenario di pericolosità sismica locale Z4a, in quanto costituito in prevalenza da depositi alluvionali di fondovalle granulari e/o coesivi e caratterizzato da una soggiacenza media della falda superficiale superiore a 1.00m.

La presenza di aree con soggiacenza della falda superficiale (< 1.00 m), unitamente alle caratteristiche geotecniche scadenti nei primi metri dei terreni in questione, attribuibili alle unità morfologiche LQ1 e VA6, ha permesso di definire per queste zone uno scenario di pericolosità sismica locale Z2, con possibili effetti di cedimenti e/o liquefazioni.

I possibili effetti in questi scenari di pericolosità sismica locale sono principalmente amplificazioni litologiche, per quanto riguarda lo scenario Z4a e cedimenti e/o liquefazioni, per lo scenario Z2.

I parametri di riferimento calcolati, sia per edifici bassi e rigidi, con periodo T 0,1-0,5 s che per edifici alti e flessibili, con periodo $> 0,5$ s, sono quelli della ZONA SISMICA 4.

In zona sismica 4, ai sensi della D.G.R. n. 14964 del 7.11.03, la progettazione antisismica è obbligatoria per gli edifici strategici e rilevanti individuati dalla Regione Lombardia, Giunta Regionale, Direzione Generale della Protezione Civile, con D.D.U.O. n. 19904 del 21.11.03 e non rientranti nelle tipologie di cui al Decreto del capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 Ottobre 2003.

Fino al 30 Giugno 2009 si possono utilizzare, per la progettazione, sia le norme del D.M. 14.01.08, sia le norme previgenti, elencate al comma 2 del sopraccitato articolo 20 della Legge 28.02.08 n.31.

Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21.10.03, per le quali si applicano, da subito, le disposizioni del D.M. 14.01.08 (Si procederà comunque secondo quanto disposto da § 2.7 del D.M. 14.01.08). Esse sono:

EDIFICI ED OPERE STRATEGICHE:

1. sedi amministrazione regionale
2. sedi amministrazione provinciale
3. sedi amministrazione comunale
4. sedi comunità montane
5. sedi sale operative per la gestione delle emergenze (Polizia Locale, VVFF)
6. centri funzionali di protezione civile (solo regionale)
7. edifici individuati nei piani di emergenza
8. ospedali e strutture sanitarie
9. sedi di aziende unità sanitarie locali (per gestione delle emergenze)
10. centri operativi 118 (Croce Rossa)

EDIFICI ED OPERE RILEVANTI:

1. Asili nido e scuole (dalle materne alle superiori)
2. strutture ricreative, sportive, culturali
3. edifici di culto
4. strutture sanitarie e/o socio assistenziali
5. edifici e strutture pubbliche destinate all'erogazione di servizi, adibiti al commercio (suscettibili di grande affollamento), stazioni, centri commerciali...

In tutti i casi dovranno essere determinate le categorie di suolo di fondazione ed il fattore di amplificazione sismica locale, di cui al D.M. 14.01.08 “Norme tecniche per le costruzioni”. L’analisi antisismica per queste strutture è obbligatoria dalla entrata in vigore delle presenti norme, anche se anteriore al 30.06.09. Tale analisi sarà eseguita sulla base di specifica indagine geognostica e sismica che definisca il fattore di amplificazione sismica locale ed il tipo di suolo sismico.

Articolo 83 Aree vulnerabili da nitrati di origine zootecnica

L’intero territorio comunale è individuato nell’elenco delle aree vulnerabili da nitrati di origine zootecnica, allegato alla D.G.R. 11.10.06 N. 8/3297.

Sono pertanto vietati, nella fascia di rispetto di 10m di profondità dai corsi d’acqua e di 50m dai capifonte, compresi i primi 200m dell’asta dell’ effluente, le seguenti pratiche:

- lo stoccaggio di letame, stallatico e di ogni tipo di deiezione di origine animale di qualsiasi provenienza,

- lo spargimento e la distribuzione, sull'insieme dei terreni agricoli, di reflui, rifiuti e fanghi di ogni genere e specie. Nel caso questa pratica sia specificamente sovraordinata e autorizzata, la Proprietà ed il Conduttore, del fondo su cui ciò si attua, dovranno comunicare tempi, quantità e modi di spargimento e dovranno eseguire il programma di monitoraggio di suoli, acque di superficie e di falda concordato con il Comune.

Al fine di conseguire la maggiore protezione del patrimonio idrico, ai sensi del D.Lgs. 152/99, art. 21, comma 4, punto 1 e successive modificazioni ed integrazioni, nel territorio comunale si applica il disposto D.G.R. 29.12.99 N. 6/47582 “ Direttiva per la regolarizzazione amministrativa delle piccole derivazioni di acqua sotterranee” e pertanto le derivazioni di acque pubbliche sono da sottoporre a procedura di V.I.A. (valutazione di impatto ambientale), come disposte dall’Allegato 1 della suddetta deliberazione regionale, quando si richiedano derivazioni superiori a 40 l/s.

Su tutto il territorio del Comune le attività agricole debbono essere svolte con le modalità indicate dal D.M. 19.04.99 “Approvazione del codice di buona pratica agricola”.

Articolo 84 Relazione geologica

La relazione geologica è documento essenziale ed obbligatorio, da presentare per l’approvazione dei piani attuativi, del permesso di costruire e della dichiarazione d’inizio lavori.

L’obbligo di accompagnare i progetti di nuove opere con relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica è stabilito per tutti gli interventi che modifichino le condizioni di interazione suolo-edificio e per tutte le classi di fattibilità geologica, ciò al fine di prevenire e ridurre il rischio geologico, idrogeologico e sismico ed in coerenza con quanto stabilito dalla L.R.12/05 art.57 e dalla D.G.R. 22.12.05 N.8/1566 “Criteri attuativi della L.R.12/05” e D.G.R.L. 28.05.08 n.8/7374.

- La relazione, sottoscritta da professionista abilitato, iscritto all’albo professionale, sarà eseguita avendo cura di determinare le condizioni geologiche del contesto in cui si opera, facendo riferimento alla pianificazione urbanistica comunale e sovraordinata (Piani di Bacino, PTCP, ecc.) e come stabilito dal D.M. 11.03.88, conterrà il modello geologico di riferimento, come indicato dal D.M. 14.01.08 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.

La relazione geologica costituisce parte integrante del progetto cui si accompagna.

Inoltre:

- La relazione sarà accompagnata da congrua indagine geognostica ed analisi sismica, nel caso di edifici di edilizia pubblica o di uso pubblico, eseguita nelle forme indicate dalla D.G.R. 22.12.05 N.8/1566, Allegato 5 e ss.mm.ii.

- La relazione sarà accompagnata da congrua indagine geognostica nel caso di piani attuativi, edifici destinati alla produzione e al commercio, edifici rurali o di forte impatto idrogeologico ed ambientale, quali vasche per il contenimento liquami.
- Nei casi a) e b) la relazione stabilirà, sperimentalmente e puntualmente, la situazione stratigrafica, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni, calolerà i cedimenti attesi, la posizione, la soggiacenza e la massima escursione della falda, la sua direzione e le modalità di aggottamento, da attuarsi in corso d'opera, i rapporti con gli acquiferi a cui attingono i pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile ed i pozzi privati che, in zona non servita da acquedotto pubblico, forniscono acqua per il consumo umano.
- I progetti riguardanti le tipologie indicate nel D.D.U.O. 21.11.03 N.19904 (edifici strategici e sensibili) dovranno essere verificati applicando la metodologia indicata in D.G.R. 22.12.05 N.8/1566, Allegato 5, livello di approfondimento 2 e 3 e dalla successiva D.G.R.L.28.05.08 n.8/7374 e dal D.M. 14.01.08 “Norme tecniche per le costruzioni”.
- Gli interventi di ristrutturazione che determinino nuove condizione di sollecitazione statica e dinamica degli edifici, sono da documentare con relazione geologica.

Articolo 85 Linee guida per la redazione della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica

La redazione della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica con le relative indagini geognostiche sarà eseguita seguendo le seguenti linee di indirizzo.

1- Finalità

Le linee guida per la redazione della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica e delle relative indagini geognostiche, perseguono la duplice finalità di rendere omogenei, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, gli elaborati suddetti, uniformandoli alle norme in vigore e rendere più agevole il lavoro di istruttoria.

Le presenti linee guida, definendo i contenuti minimali della relazione geologica, lasciano impregiudicata l'esclusiva responsabilità del tecnico estensore in merito ad ulteriori contenuti specifici, relativi all'importanza dell'opera ed alle problematiche geologiche, idrogeologiche, geotecniche e sismiche relative al contesto di inserimento dell'opera stessa ed alle problematiche connesse.

La relazione geologica deve essere eseguita facendo riferimento alle norme vigenti in materia, in particolare a:

- D.M. 16.01. 1996, Norme tecniche per le costruzioni in zona sismica;
- Circolare Ministero dei LL.PP.15.10.06 n. 252 AA.GG./S.T.C., Istruzione per l'applicazione delle Norme tecniche di cui al D.M. 16.01. 1996;
- Circolare Ministero dei LL.PP.10.04.07 n. 65/ AA.GG. Istruzione per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni sismiche di cui al D.M. 16.01. 1996;
- Legge 02.02.1974 n.64, Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 Settembre 2005;
- Ordinanza n. 3274 del 20 Marzo 2003: “Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica.”;
- DPR n. 554/99: “Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici”;
- Legge 109/94: “Legge quadro in materia di lavori pubblici” e ss.mm.;
- D.M. 11.3.88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
- L.R. 11.03.05 N.12, Piano di governo del territorio,
- D.G.R.22.12.05 N.8/1566, Criteri per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, in attuazione dell'art.37, comma 1, della L.R.12/05.
- D.D.U.O. 21.11.03 N.19904, Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 della O.P.C.M. 20.03.03 N.3274 e della D.G.R. 07.11.03 N.149664.
- Eurocodice 7, Progettazione geotecnica, Parte 1: Regole generali;
- Eurocodice 8, Indicazioni progettuali per la resistenza sismica delle strutture, Parte 5: Fondazioni, strutture di contenimento ed aspetti geotecnica.
- L.R. 24.05.1985 N.46, Regolamento per i termini e le modalità di controllo da effettuarsi sulle opere e sulle costruzioni in zone sismiche regionali;
- D.G.R. 22.03.1996 n.6/10650;
- T.A.R. per la Lombardia, Sezione di Brescia, 21.01.1997, n.912;
- D.M. 05.03.1984, Dichiarazione di sismicità di alcune zone della regione Lombardia;
- D.M. 14.01.08 Norme tecniche per le costruzioni,
- D.G.R.L. 28.05.08 N. 8/7374.

2- Contenuto e forma

La relazione geologica sarà eseguita secondo i contenuti e le forme qui di seguito esposte.

2.1 Premessa

La relazione geologica conterrà:

l'inquadramento geografico dell'area, gli estremi di incarico, le caratteristiche del progetto, i riferimenti alle leggi vigenti, il programma di lavoro e le indagini svolte, la provenienza (eventuale) dei dati geologici e geotecnici a cui si fa riferimento, le ulteriori varie notizie necessarie a giudizio del geologo estensore.

2.2 Inquadramento geologico preliminare (modello geologico preliminare)

- Descrizione delle caratteristiche geologiche generali dell'area;
- Descrizione delle caratteristiche morfologiche generali dell'area;
- Descrizione delle caratteristiche idrogeologiche generali dell'area;
- Descrizione dei caratteri sismici dell'area.
- Individuazione della vincolistica geologica gravante sul sito (PAI, vincolo idrogeologico, classificazione sismica, vincoli geologico-urbanistici locali, riferimenti e stralcio dello studio geologico del territorio comunale (L.R. 12/05, art. 57), etc.).

2.3 Indagini geognostiche e sismiche

- Programma ed ubicazione delle indagini eseguite.
- Parametrizzazione fisico-meccanica dei vari litotipi rilevati nella successione stratigrafica locale, significativa e sufficiente ai fini delle necessità del progetto a cui è riferita, compatibilmente con le caratteristiche dei terreni. La parametrizzazione deve discendere dai risultati delle prove geognostiche in situ o in laboratorio programmate. Particolare importante è che le prove eseguite siano precisamente documentate nella metodologia e nei risultati e che tutte le necessarie schede, tabelle e grafici esplicativi siano riportati in allegato alla relazione.
- Individuazione della categoria di suolo di fondazione, attraverso indagini dirette o indirette, per la definizione dell'azione sismica di progetto, ai sensi del D.M. 14/09/2005 3.2.1. e dell'Ordinanza n. 3274 del 20 Marzo 2003 (suolo di fondazione tipo A-B-C-D-E-S1-S2) e di quanto successivamente disposto dal D.M. 14.01.08.
- Definizione dell'amplificazione sismica locale (D.G.R., 22.12.05 n. 8/1566, Componente geologica, idrogeologica e sismica, Allegato 5).

2.4 Caratterizzazione geologica e geomorfologica locale

Principali caratteristiche morfologiche del sito aventi rilevanza ai fini del progetto.

- Analisi dell'assetto morfologico del sito, nelle condizioni di partenza ed in quelle modificate dagli interventi, ai fini soprattutto degli eventuali problemi di stabilità.
- Stratigrafie di dettaglio, con spessori dei vari litotipi esistenti nel sottosuolo del sito in discussione e della loro variabilità spaziale, per un'ampiezza ed una profondità significative ai fini del progetto (D.M. 14/09/2005 3.2.1, 7.1.3).
- Esplicitazione dell'ordine e natura dei suddetti litotipi, del loro stato di alterazione e/o fratturazione, della loro eventuale degradabilità, della geometria e caratteristiche delle discontinuità.

2.5 Caratterizzazione idrogeologica locale

- Presenza e caratteri della falda idrica sotterranea e sue escursioni di livello.
- Analisi delle eventuali interferenze con la fondazione, nelle varie fasi esecutive e indicazione sulle eventuali mitigazioni.
- Analisi delle raccolte delle acque superficiali e della loro relazione con le fondazioni e con il manufatto; indicazioni per la loro eventuale regimazione e smaltimento.
- Analisi delle modificazioni al regime idraulico sotterraneo e della vulnerabilità all'inquinamento delle falde acquifere sotterranee in relazione agli interventi di progetto.

2.6. Modello geologico di riferimento

- Modellazione definitiva del volume significativo, litostratigrafica, geolitologica, idrogeologica e geomorfologica, sulla scorta di tutti i rilevamenti e le indagini svolte.
- Carte e Sezioni geologiche, in numero e sviluppo significativi ai fini del progetto (D.M. 14/09/2005 7.2.1), per l'illustrazione del modello geologico definitivo.
- Individuazione delle pericolosità geologiche del sito prima e dopo la realizzazione del progetto.
- Individuazione dei condizionamenti e delle eventuali misure di mitigazione derivanti dal modello geologico, ai fini della realizzazione del progetto.
- Indicazioni riguardanti il piano di posa ottimale, in funzione del modello e delle pericolosità geologiche.
- Indicazioni riguardanti la tipologia delle fondazioni e la metodologia di esecuzione dei lavori di carattere geologico (sbancamento, aggotamento di falda, perforazione pali, ecc.).

2.7 Modello e verifiche geotecniche

- Esse saranno svolte sulla scorta di un MODELLO GEOTECNICO di riferimento coerente con tutti i contenuti dei capitoli precedenti, evitando la scelta dei parametri di calcolo che possano essere avulsi o poco significativi rispetto al contesto litologico, morfologico ed idrogeologico esplicitato (coerenza delle relazioni geologiche e geotecniche).
- Verifiche e calcoli geotecnici riportanti il comportamento dei terreni interessati dal progetto, ad es.: Verifica agli stati limite ultimo (SLU), Verifica allo stato limite di esercizio (SLE): cedimenti, assoluti e differenziali, distorsioni angolari con relativa valutazione di compatibilità con la struttura di progetto, verifiche di stabilità locale e/o generale con particolare attenzione alla stabilità dei pendii nei confronti dell'azione sismica di progetto, verifiche alla suscettibilità alla liquefazione.
- Scelta definitiva del piano di posta ottimale, della tipologia fondazionale e della metodologia di esecuzione dei lavori di carattere geologico (sbancamenti, perforazione pali, ecc.), in funzione delle precedenti verifiche geotecniche.
- Indicazioni sugli eventuali interventi ottimali di consolidamento in funzione dei modelli del terreno e delle tipologie di eventuale dissesto fondale (per i progetti di consolidamento).

2.8 Conclusioni

- Riassunto sintetico dei caratteri, delle condizioni, dei risultati delle verifiche e delle prescrizioni generali e particolari necessarie alla buona riuscita dell'opera a breve e lungo termine.
- Giudizio di idoneità complessivo del sito nei riguardi della esecuzione di tutto o parte delle opere progettate.

2.9 Allegati cartografici minimi alla relazione

1. Stralcio I.G.M. 1:25.000 dell'area studiata e/o stralcio aerofotogrammetrico comunale in scala 1:2000/5000;
2. Stralcio planimetrico con ubicazione degli interventi di progetto, delle indagini in sito eseguite e delle tracce delle sezioni geologiche; il tutto in scala adeguata;
3. Carta geolitologica in scala adeguata;
4. Carta geomorfologica e/o idrogeologica della zona, in scala adeguata;
5. Sezioni geologiche e/o stratigrafiche e/o geotecniche del sito per un volume significativo, in numero e scala adeguata;
6. Stratigrafie dei sondaggi geognostici eseguiti;
7. Schede, grafici, tabelle, diagrammi delle prove in sito e/o in laboratorio eseguite;

8. Schede, grafici, tabelle, diagrammi, calcoli delle verifiche geotecniche;
9. Documentazione fotografica.

2.10 Dichiarazione di compatibilità geologica, idrogeologica e sismica

Il tecnico e/o i tecnici, estensori della relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica, di cui sopra, abilitati ed iscritti agli appositi albi professionali, dichiareranno, sotto loro piena responsabilità, che il lavoro svolto è conforme alle disposizioni nazionali, regionali e locali riguardanti la prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e sismico.